

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Analýza struktury trhu s nemovitými věcmi

Analysis of the Structure of Real Estate Market

Student:

Ondrej Kvašňovský

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2018

Zadání bakalářské práce

Student:

Ondrej Kvašňovský

Studijní program:

B6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor:

6202R055 Veřejná ekonomika a správa

Téma:

Analýza struktury trhu s nemovitými věcmi
Analysis of the Structure of Real Estate Market

Jazyk vypracování:

čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Trh nemovitostí
 3. Analýza struktury trhů s nemovitými věcmi
 4. Shrnutí výsledků a zhodnocení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, s. r. o., 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
SHAPIRO, E., D. MACKMIN and G. SAMS. *Modern Methods of Valuation*. New York: Routledge, 2013. ISBN 978-0-08-097116-2.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 24.11.2017

Datum odevzdání: 11.05.2018

doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Zdeněk Zmeškal
děkan fakulty

„Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracoval samostatně“.

V Ostravě dne 13. 7. 2018


Ondrej Kvašňovský

Obsah

1.	Úvod.....	5
2.	Trh s nemovitými věcmi	7
2.1.	Subjekty na trhu s nemovitými věcmi	9
2.2.	Segmentace trhu s nemovitými věcmi	10
2.3.	Bytová politika.....	11
3.	Analýza struktury trhů s nemovitými věcmi.....	13
3.1.	Metodologie	13
3.1.1.	Metodologie – základní charakteristika města.....	13
3.1.2.	Metodologie – struktura trhu s byty.....	15
3.1.3.	Metodologie – finanční dostupnost bydlení.....	16
3.2.	Trh s byty v Berlíně	19
3.2.1.	Základní charakteristika města	19
3.2.2.	Struktura trhu s byty.....	19
3.2.3.	Finanční dostupnost bydlení	23
3.3.	Trh s byty v Bratislavě.....	24
3.3.1.	Základní charakteristika města	24
3.3.2.	Struktura trhu s byty.....	24
3.3.3.	Finanční dostupnost bydlení	28
3.4.	Trh s byty v Praze	28
3.4.1.	Základní charakteristika města	28
3.4.2.	Struktura trhu s byty.....	29
3.4.3.	Finanční dostupnost bydlení	32
3.5.	Trh s byty ve Varšavě	33
3.5.1.	Základní charakteristika města	33
3.5.2.	Struktura trhu s byty.....	33
3.5.3.	Finanční dostupnost bydlení	36
3.6.	Trh s byty ve Vídni	37
3.6.1.	Základní charakteristika města	37
3.6.2.	Struktura trhu s byty.....	37
3.6.3.	Finanční dostupnost bydlení	40
4.	Shrnutí výsledků a zhodnocení	42

4.1.	Srovnání ekonomické výkonnosti jednotlivých měst	42
4.2.	Srovnání struktury trhů s byty.....	43
4.2.1.	Počet pokojů a velikost	43
4.2.2.	Cena a nájemné	46
4.3.	Srovnání finanční dostupnosti bydlení.....	48
5.	Závěr	51
	Seznam použité literatury	52
	Seznam zkratek	55
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	56
	Seznam příloh	57

1. Úvod

Důvodem pro provádění jakékoliv analýzy je určitý význam, který má přinést pro člověka nebo společnost jako celek. Význam analýzy struktury trhu s nemovitými věcmi spočívá v jejím dopadu na jednu ze základních potřeb všech lidí, kterou je bydlení. Nejvíce prostoru je v práci totiž věnováno segmentu trhu s nemovitými věcmi určenými k bydlení. Zejména trhu s byty, jehož struktura je v práci podrobena mezinárodní komparaci.

Ačkoliv má bydlení povahu klasického soukromého a nikoliv veřejného statku, přisuzuje se mu charakter společensky prospěšného zboží. Spotřeba bydlení má totiž vliv na celkovou společenskou situaci a také na udržitelný ekonomický růst, protože je předpokladem samotné existence člověka ve společnosti, jeho duševního i fyzického zdraví a jeho následné ekonomické aktivity. Zároveň se bydlení zařazuje dle článku 11 odst. 1 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech mezi základní sociální práva člověka. To vše ospravedlňuje značné zásahy státu na trhu s bydlením, jejichž uplatňování je vymezeno bytovou politikou daného státu. Pro využívání nástrojů bytové politiky je nezbytné pochopení fungování trhu s bydlením. Danému předpokladu má napomoci právě provedená analýza struktury trhu s nemovitými věcmi.

Hlavním cílem práce je porovnání struktury trhu s byty v Berlíně, Bratislavě, Praze, Varšavě a Vídni. Z obecného pohledu jde tedy o porovnání struktury trhu v rámci jednoho segmentu trhu nemovitých věcí mezi vybranými hlavními městy v Evropě. Zároveň jsou definovány i dílčí cíle práce, které úzce souvisejí s hlavním cílem a často se týkají faktorů, které mají přímý vliv na strukturu trhu. Dílčími cíli práce jsou popis možných zásahů státu na trhu s nemovitými věcmi, zjištění a porovnání ekonomické výkonnosti sledovaných měst, analýza typů držby (právního důvodu užívání), velikosti a dispozice bytů, cen a nájemného na trhu s byty v jednotlivých městech a analýza finanční dostupnosti vlastnického i nájemního bydlení. Pro práci je určena také hypotéza, že města s vyšší ekonomickou výkonností mají vyšší finanční dostupnost vlastnického i nájemního bydlení.

Práce je rozdělena do tří samostatných kapitol, které tvoří její základní kostru. První kapitola představuje teoretickou část práce, kde je nejdříve vymezen trh s nemovitými věcmi v jeho základních aspektech, kterými jsou specifika trhu a faktory, které jej ovlivňují, dále subjekty vystupující na trhu nemovitostí a segmentace trhu. Následně je problematika trhu s nemovitými věcmi pro účely práce zúžena pouze na trh s byty, jenž je jedním ze segmentů trhu nemovitostí určených pro bydlení. Jedna samostatná podkapitola v teoretické části práce

je věnována také roli státu na trhu bydlení, která definuje základní principy, cíle a nástroje bytové politiky.

Druhá a třetí kapitola tvoří praktickou část práce. Je zde analyzován trh s byty v pěti vybraných evropských hlavních městech z pohledu struktury trhu a finanční dostupnosti vlastnického i nájemního bydlení. Konkrétně se jedná o trh s byty v Berlíně, Bratislavě, Praze, Varšavě a Vídni, které jsou vzájemně srovnány ve třetí kapitole.

V práci je použita zejména metoda analýzy, na základě které byly získány informace, které jsou metodou komparace následně vyhodnoceny a popsány.

2. Trh s nemovitými věcmi

Trh je obecně místo, kde dochází k interakci skupiny kupujících a prodávajících určitého zboží nebo služby. Skupina kupujících představuje poptávku po určitém statku a skupina prodávajících udává nabídku daného statku.¹ Trh s nemovitými věcmi jako součást všeobecného tržního systému je tak místem, na kterém se setkává nabídka nemovitých věcí (včetně služeb s nimi souvisejících) s poptávkou po nich.²

Za nemovité věci (dále také jen „nemovitosti“) jsou podle současné legislativy považovány *„pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“*³ Danou definici lze na základě výkladu v kontextu dalších právních předpisů rozvést a vymezit tak druhy nemovitých věcí.

Druhy nemovitých věcí:⁴

- pozemky
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. metro)
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon (typicky právo stavby)
- věc, o které právní předpis stanoví, že není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez narušení její podstaty
- inženýrské sítě
- jednotka (*„byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné“*⁵)
- stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku (§ 3055 odst. 1 věta první in fine NOZ).

Nemovité věci můžeme chápat jako klasické zboží, které je ovládáno zákonem nabídky a poptávky, kde převládající nabídka nad poptávkou snižuje ceny tohoto zboží a naopak

¹ MANKIW, N. Gregory. *Zásady ekonomie*. Praha: Grada, 1999, s. 85.

² CĂR, Mikuláš. *Realitný trh v súvislostiach*. Bratislava: Slovenská technická univerzita v Bratislave v Nakladateľstve STU, 2014, s. 6.

³ § 494 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁴ HÁJKOVÁ, Michaela. *Nemovité věci v novém občanském zákoníku 2012* [online]. Holec, Zuska & partneři [cit. 10. 7. 2018]. Dostupné z: <http://www.holec-advokati.cz/cs/publikace/234>

⁵ § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

převládající poptávka nad nabídkou ceny zvyšuje. Cena vyjadřuje požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. V České republice se cena stanovuje dohodou nebo na základě právního předpisu.⁶ Cena stanovená dohodou se nazývá cena tržní tj. „cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit.“⁷ Cenu na trhu nemovitostí ovlivňuje kromě nabídky a poptávky spousta dalších faktorů specifických pouze pro trh nemovitostí. Za nejzásadnější faktor je považována heterogenita trhu, která se projevuje jedinečností a originalitou každé nemovitosti. Především se jedná o různorodé charakteristiky nemovitostí jako její poloha, velikost, počet pokojů, stáří nemovitosti, použité stavební materiály, ale i kvalita okolního prostředí a přidružených prostor (zahrada, garáž, sklep, tělocvična apod.).

V rámci vztahů mezi nabízejícími a poptávajícími na trhu nemovitostí dochází k transakcím, jejichž výsledkem je uzavření kupní nebo nájemní smlouvy a následný vznik vlastnického práva nebo nájemního vztahu k předmětné nemovitosti. Vlastnické právo je „právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat, požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci.“⁸ Obsahem vlastnického práva je tedy možnost vlastníka (právnícká nebo fyzická osoba) „v mezích právního řádu působit na věc jakýmkoliv myslitelným způsobem.“⁹ Typicky půjde zejména o právo věc, a to i nemovitost, zcizit (smluvně převést), což je také základním charakteristickým rysem vlastnictví. Vlastnické právo k nemovitým věcem se eviduje v katastru nemovitostí. Jde o veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o určitých nemovitých věcech zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.¹⁰ Nájemní vztah vzniká na základě nájemní smlouvy a jeho podstata spočívá v povinnosti pronajímatele přenechat pronajatou věc nájemci k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.¹¹

⁶ § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

⁷ BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vydání. Praha: Linde, 2007. s. 80

⁸ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 135

⁹ Tamtéž. s. 137

¹⁰ § 1 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

¹¹ HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 213 – 227

2.1. Subjekty na trhu s nemovitými věcmi

Na trhu s nemovitými věcmi existuje velké množství různých činností, které začínají typicky rozhodováním potenciálních zájemců o nemovitost (poptávajících), pokračují úvahami o možnostech a volbou financování držby nemovité věci a následně realizací daného obchodu, který s sebou často nese závazek vůči bankám a nutnost jeho splacení. Všechny uvedené činnosti představují složitou síť vazeb mezi různými institucemi.¹²

Kromě prodávajících a kupujících (resp. pronajímatelů a nájemců) je skrze toto široké spektrum činností zapojen na trhu nemovitostí značný počet dalších subjektů. Jde především o stát v zastoupení státních orgánů, developery a firmy poskytující služby v dané oblasti jako například banky, realitní kanceláře, stavební firmy, geodetické firmy, notáři, soudní znalci apod.¹³

Stát je jedním z nejdůležitějších subjektů na trhu nemovitých věcí, protože vytváří právní prostředí, na jehož základě je vymezeno samotné fungování trhu. Jedná se především o tvorbu právních předpisů a kontrolu jejich dodržování v oblasti poskytování úvěrů a fungování bank, územního plánování, ochrany vlastnických a nájemních práv a stavební, bezpečnostní, hygienické a požární ochrany¹⁴, ale i v oblasti daňového systému, kde určuje například formy zdanění nemovitých věcí.

Developeři jsou právnické nebo fyzické osoby, které investují do výstavby nemovitých věcí za účelem jejich následného prodeje či pronájmu. Často zastávají funkci projektantů nebo projekty zadávají. Během výstavby se starají o stavební dozor, zajišťují stavební povolení a jiná důležitá plnění spojená se stavbou.¹⁵

Banky se na trhu nemovitostí podílí zejména poskytováním úvěrů určeným k financování nemovitostí. Nejčastějším je hypoteční úvěr, jehož splacení je zajištěno zástavním právem¹⁶ k nemovitosti. V ČR existuje dvoustupňový bankovní systém, který je tvořen na jedné straně centrální bankou státu a na straně druhé komerčními bankami a spořitelny.

Realitní kanceláře (realitní zprostředkovatelé) plní roli prostředníka mezi prodávajícími a kupujícími (resp. pronajímateli a nájemci) na trhu nemovitostí. Jejich hlavním cílem je

¹² CĂR, Mikuláš. *Realitný trh v súvislostiach ...* s. 13.

¹³ Tamtéž. s. 7.

¹⁴ LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství SLON, 2011. s. 33.

¹⁵ UJČÍKOVÁ, S. *Analýza realitního trhu ve vybraných regionech ČR*. Brno, 2014. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. s. 20.

¹⁶ Zástavní právo umožňuje věřiteli uspokojit svou pohledávku prodejem zástavy, v případě, že dlužník včas nesplní svůj dluh.

zjednodušeně řečeno uskutečnit daný obchod a obdržet za něj provizi. Zajišťují ale také další služby na trhu s nemovitými věcmi jako poradenskou činnost, oceňování nemovitostí nebo správu nemovitostí.

2.2. Segmentace trhu s nemovitými věcmi

Trh s nemovitými věcmi je tvořen množstvím menších a relativně samostatných trhů. Ve skutečnosti jde na trhu s nemovitými věcmi totiž o konfrontaci nabídky a poptávky po různých druzích nemovitostí. Například po bytech, domech, rekreačních objektech, ale i kancelářích, obchodních prostorech nebo zařízeních určených pro ubytování nebo sport.¹⁷

Nejjednodušeji lze trh s nemovitými věcmi rozdělit na trh komerčních a trh rezidenčních nemovitostí (nemovitosti sloužící k bydlení). Na trhu nemovitostí se ovšem stále častěji lze setkat kromě tradičních fyzických aktiv (nemovitých věcí) i s finančními aktivy v podobě různých realitních fondů. Fondy umožňují investorům nepřímo investovat (i v nižších částkách) do různých typů nemovitostí a dalších produktů na trhu nemovitostí, aniž by museli podstupovat zvýšené riziko jako při vlastnictví fyzických aktiv.¹⁸

Trh komerčních nemovitostí se soustřeďuje obecně na nemovitosti produkující nějaký příjem. Hlavními segmenty trhu komerčních nemovitostí jsou především kancelářské budovy, maloobchodní prostory, pozemky pro komerční výstavbu, průmyslové, skladové a hotelové nemovitosti. Mezi komerční nemovitosti v širším pojetí jsou někdy zahrnovány i rezidenční nemovitosti, které jsou v rámci developerských projektů určeny pro komerční pronájem.¹⁹

Trh rezidenčních nemovitostí je tvořen nemovitostmi sloužícími k bydlení a to typicky byty a bytovými domy, rodinnými domy, pozemky pro rezidenční výstavbu a rekreačními objekty (chaty apod.). Stěžejní část bakalářské práce je věnována analýze struktury trhu s byty v Berlíně, Bratislavě, Praze, Varšavě a Vídni. Proto bude v práci největší pozornost věnována trhu rezidenčních nemovitostí (dále také jen „trh bydlení“) a to konkrétně trhu s byty. Pojem bydlení se používá k popisu bydlení všeobecně (zahrnuje různé druhy rezidenčních nemovitostí) a termín byt pouze k popisu jednotlivé bytové jednotky, kterou tvoří samostatná místnost nebo soubor místností určených k bydlení jedince nebo více osob společně.²⁰

Trh s bydlením je postaven na podobných principech jako obecně celý trh nemovitostí. Bydlení, resp. rezidenční nemovitost, je klasickým soukromým statkem obchodovaným na trhu,

¹⁷ CÁR, Mikuláš. *Realitný trh v súvislostiach ...* s. 6.

¹⁸ Tamtéž. s. 12.

¹⁹ HLAVÁČEK, Michal, O. NOVOTNÝ a M. RUSNÁK. Analýza cen komerčních nemovitostí v zemích střední Evropy. *Politická ekonomie*. 2016, roč. 64, č. 1, s. 8.

²⁰ POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. s. 12.

kde se projevují vztahy nabídky a poptávky. Bydlení nelze chápat jako statek veřejný, protože nesplňuje předpoklad nedělitelnosti spotřeby (tj. spotřebou tohoto statku nesnižují užitek ze spotřeby u ostatních osob) a nevylučitelnost ze spotřeby (tj. nemohu nikoho vyloučit ze spotřeby tohoto statku). Jelikož je ale bydlení základní lidskou potřebu, která má vztah také k udržitelnému ekonomickému růstu (podobně jako například zdravotnictví), jsou určité zásahy státu na tomto trhu žádoucí. Navíc je trh bydlení kvůli jeho specifickým rigidní (nepružný)²¹ a často neefektivní (např. častý vznik cenových bublin²²).²³

Nejzásadnějšími specifiky trhu bydlení, které způsobují jeho rigiditu a neefektivnost, jsou heterogennost a komplexnost bydlení, fixace nemovitostí určených k bydlení v prostoru (např. nelze přenést byty z oblasti s jejich přebytkem, do oblasti s nedostatkem bytů), vysoké transakční náklady (např. náklady na zařízení bydlení a přestěhování), dvojí povaha vlastnického bydlení (jako bydlení i jako investice), značné externality na trhu bydlení (například znehodnocení nemovitosti v důsledku zápachu z vedlejšího bytu nebo naopak zhodnocení v důsledku regenerace části bytového fondu).²⁴

2.3. Bytová politika

Bytová politika je významná oblast sociální politiky státu, kterou lze definovat jako soustavnou činnost státních orgánů, která má vytvářet vhodné podmínky pro uspokojování bytových potřeb lidí a to prostřednictvím systémů podpor a přímých zásahů státu na trhu s bydlením (regulací).

Lze vymezit dva základní cíle bytové politiky. Prvním cílem je snížení tržních distorzí, které vyplývají z nedokonalostí trhu bydlení (viz výše – externality, vysoké transakční náklady, nízká cenová elasticita nabídky a poptávky apod.). Druhým cílem je zvýšení finanční dostupnosti a kvality bydlení pro příjmově slabé domácnosti, snížení nerovností na trhu s bydlením (redistribuce v oblasti spotřeby) a zabránění sociálního vyloučení.²⁵

Dané cíle potom stát naplňuje skrze nástroje bytové politiky, které mají charakter buď podpor nebo regulací. Regulace spočívají v přímém zásahu na trhu s bydlením například v podobě regulace nájemného, územní regulace, regulace stavební činnosti aj. Podpory se

²¹ Rigidita trhu bydlení spočívá ve velmi pomalém dosahování tržní rovnováhy. Pokud by se zvýšila poptávka po nějakém druhu bydlení, tak nabídka na tuto situaci reaguje typicky se značným zpožděním.

²² Situace, kdy ceny výrazně nadsadí oproti své tržní rovnovážné úrovni.

²³ LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi ...* s. 23 – 24.

²⁴ LUX, Martin a Petr SUNEKA. *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha: Sociologické nakladatelství SLON, 2006. s. 19 – 21.

²⁵ LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi ...* s. 49.

rozdělují na dvě podskupiny. „*Podpora nabídky (tzv. podpora na cihlu), u které dochází k přímé finanční podpoře výstavby nových bytů a podpora poptávky (tzv. podpora na hlavu) spočívající ve zvýšení příjmů a koupěschopnosti občanů (poptávajících).*“²⁶ Podporu lze rozdělit ještě dle právního důvodu užívání dané nemovitosti na podporu vlastnického bydlení a podporu nájemního bydlení.

Vlastnické bydlení je podporováno zejména na poptávkové straně zvýšením příjmů a koupěschopnosti občanů například formou zvýhodněných úvěrů, úrokových dotací nebo daňové podpory. Příkladem daňové podpory je možnost odečtu úroků z úvěrů ze základu daně z příjmů, což může mít ovšem dopad kromě zvýšení disponibilních příjmů i na zvýšení cen bydlení.²⁷ Je proto nezbytné při uplatňování nástrojů bytové politiky analyzovat veškeré možné dopady na trh bydlení a teprve poté rozhodnout o poskytnutí dané podpory.

Nájemní bydlení je na straně nabídky podporováno výstavbou veřejně podporovaných nájemních bytů, které jsou následně přidělovány osobám, které si z důvodu příjmových, sociálních nebo zdravotních nemohou dovolit bydlení za tržní nájemné (jde o tzv. sociální bydlení). Poptávka je v oblasti nájemního bydlení podporována dávkou zvanou příspěvek na bydlení. Jedná se o dávku závislou na výši příjmů domácností, jejímž účelem je zvýšení finanční dostupnosti bydlení prostřednictvím navýšení příjmů domácností.²⁸

²⁶ LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi ... s. 59

²⁷ Tamtéž. s. 59

²⁸ Tamtéž. s. 67

3. Analýza struktury trhů s nemovitými věcmi

Obsahem této kapitoly je analýza trhu s byty v pěti vybraných evropských hlavních městech – v Berlíně, Bratislavě, Praze, Varšavě a Vídni. Nejdříve je v kapitole věnován prostor pro vysvětlení metodologie, která bude v následujících podkapitolách používána. Podkapitola s názvem metodologie se týká zejména způsobu sběru dat a jejich následného využití pro konkrétní výpočty, formuluje jednotlivé použité metody a snaží se o zamyšlení nad vhodností metod a jejich kritické zhodnocení.

Stěžejní důraz je v kapitole kladen na zodpovězení hlavních cílů, které byly pro práci stanoveny. V každé podkapitole je popsán trh s byty v konkrétním městě z pohledu jeho struktury a faktorů, které jej ovlivňují. Při rozboru trhu s byty se vždy vychází z dat zjištěných z nabídkově největšího inzertního internetového serveru v dané lokalitě. Tím je získán dostatečně velký reprezentativní vzorek nabídky na trhu s byty a umožňuje sledovat její strukturu a vývoj.

Dále je v podkapitolách podrobněji analyzován jeden z hlavních cílů bytové politiky, což dotváří celkový náhled na problematiku trhu s byty v dané oblasti. Konkrétně jde o finanční dostupnost bydlení, která by z pohledu státu měla být co nejvyšší. Čím lepší je v daném státě finanční dostupnost bydlení, tím jsou lepší podmínky pro život občanů. Domácnostem pak zůstává větší množství disponibilního důchodu, který mohou využít k nákupu zboží a služeb a svou posílenou spotřebou tak podpořit ekonomický růst. Zároveň se zlepšuje trh práce z pohledu mobility pracovníků, kteří nemusejí být připoutáni k jednomu místu a mohou si dovolit se za prací přesouvat. V neposlední řadě se s růstem dostupnosti bydlení také snižuje množství lidí bez domova.

3.1. Metodologie

3.1.1. Metodologie – základní charakteristika města

V jednotlivých podkapitolách je vždy nejdříve charakterizována oblast daného hlavního města tak, aby mohlo dojít k lepšímu porovnání celkové situace v jednotlivých městech a vytvořil se tak dobrý základ pro poslední kapitolu bakalářské práce, která je především komparativní povahy. Proto je u každého města věnována pozornost základním demografickým a hlavně ekonomickým ukazatelům jako HDP nebo míra nezaměstnanosti. Data pro základní charakteristiky měst jsou přebírána primárně z Eurostatu²⁹ a doplňkově také ze statistických

²⁹ Eurostat je statistický úřad Evropských společenství se sídlem v Lucembursku založený v roce 1953, jehož úkolem je poskytování statistiky pro srovnání jednotlivých států a regionů na evropské úrovni.

úřadů jednotlivých států a měst. U ukazatele míry nezaměstnanosti, stejně jako u vymezení počtu ekonomicky aktivních obyvatel se vždy vychází z části obyvatel ve věkovém rozmezí 15 – 74 let.

Nejpodrobněji je analyzován hrubý domácí produkt³⁰ v daných městech, protože má největší vliv na trh s byty a je jedním z nejlepších měřítek ekonomického blahobytu a životní úrovně obyvatel, kteří zde žijí. Zjednodušeně by se mohlo o HDP hovořit jako o celkovém důchodu všech subjektů v ekonomice nebo sumě celkových výdajů domácností.³¹ Čím vyšší je tedy HDP daného města, tím vyšší by měla být životní úroveň jeho obyvatel, kteří si při vyšším důchodu mohou dovolit více věcí. Pro lepší mezinárodní porovnání je ale důležité v HDP zohlednit i počet obyvatel daných měst a uvést tak HDP na obyvatele, které měří příjmy a výdaje průměrného jednotlivce v ekonomice a ukazuje míru jeho životní úrovně.³² Zároveň se v rámci mezinárodního srovnání jednotlivých měst negativně projevuje rozdílnost cen, charakter měny a její kupní síla, což ovlivňuje možnost objektivní komparace makroekonomických dat. Proto jsou v práci pro porovnání HDP využity primárně údaje z regionální databáze Eurostatu, které využívají přepočty jednotlivých měn na „standard kupní síly“ (Purchasing Power Standard, PPS). Jde o uměle vytvořenou srovnávací měnovou jednotku používanou v EU, která vyrovnává kupní sílu jednotlivých měn.³³ Základní myšlenka této jednotky říká, že za jeden PPS by si spotřebitel mohl koupit ideálně stejné množství zboží či služeb ve všech státech EU. Následně je uvedena také hodnota HDP na obyvatele v PPS vyjádřena jako procento průměru EU-28³⁴, jenž je stanoven na 100%. Tato procentuální hodnota ukazuje, o kolik více nebo méně zboží či služeb si mohl koupit průměrný obyvatele daného města než průměrný obyvatele EU. Vzhledem ke složitosti sběru a zpracování dat pro jednotlivé regiony NUTS 3³⁵ dochází na úrovni Eurostatu k opoždění ve zveřejňování příslušných dat. Z toho důvodu jsou v práci pro jednotlivé ekonomické ukazatele využita data za rok 2015, což jsou v současnosti nejaktuálnější dostupná data pro všechna města.

³⁰ Podle Mankiwa (1999, s. 473) je Hrubý domácí produkt (HDP) „tržní hodnota všech finálních statků a služeb vyrobených v ekonomice za dané časové období.“

³¹ MANKIW, N. Gregory. *Zásady ekonomie*. Praha: Grada, 1999, s. 471.

³² Tamtéž, s. 479.

³³ Nařízení EP a Rady 1445/2007 ze dne 11. prosince 2007, o stanovení společných pravidel pro poskytování základních informací o paritách kupní síly a pro jejich výpočet a zveřejňování. Úř. věst. L 336/1, 20. Prosince 2007, s. 45 a násl.

³⁴ Průměr HDP ze všech 28 členských států EU

³⁵ Klasifikace NUTS byla zavedena Eurostatem ve spolupráci s ostatními orgány EU za účelem vymezení územních jednotek v rámci EU pro statistické, analytické a dotační potřeby. Rozlišují se od úrovně NUTS 0 až po NUTS 3, což je pro ČR od území celého státu až po úroveň krajů. (EUROSTAT. *Nuts – principles and characteristics* [online]. Eurostat [cit. 11. 5. 2018]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/nuts/principles-and-characteristics>)

3.1.2. Metodologie – struktura trhu s byty

V podkapitolách jednotlivých hlavních měst věnovaných struktuře trhu s byty je analyzována nabídka na trhu vlastnického a nájemního bydlení. Všechny ceny a nájemné uvedené v bakalářské práci byly zjištěné na základě vlastního šetření z inzerovaných nabídek realitních serverů. Na základě porovnání objemu nabídek konkurenčních realitních serverů v dané oblasti byl pro analýzu trhu každého města vybrán realitní server s největším počtem nabízených nemovitostí. Nabídky na trhu s byty v Berlíně jsou zjištěny z realitního serveru s názvem immobilienscout24.de, v Bratislavě z nehnutenosti.sk, v Praze z sreality.cz, ve Varšavě z otodom.pl a pro Vídeň byl vybrán server wilhaben.at. Pro účely analýzy průměrných cen a nájemného bytů byl v programu Microsoft Excel pro každý trh i město vytvořen soubor sta nejnovějších inzerovaných nabídek z uvedených realitních serverů, který je možné nalézt v příloze bakalářské práce. Při tvorbě souboru dat byly vyloučeny duplicitní (stejný byt může nabízet více realitních kanceláří) a nevěrohodné údaje a údaje s extrémně vysokými hodnotami. Rovněž byly do souboru použity pouze ceny stávajících bytů a nikoliv bytů nedokončených, jejichž nabídky developéři také inzerují. Pro analýzu cen bytů byla provedena dvě šetření. První šetření probíhalo ve dnech 17. – 23. listopadu 2017 a druhé šetření cen bytů je ze dne 30. května 2018. Šetření pro účely analýzy nájemního trhu s byty bylo provedeno dne 31. května 2018. Z důvodu přehlednosti je v dalších kapitolách uváděn u časových údajů pouze měsíc a rok daných šetření tj. listopad 2017 a květen 2018. Data o cenách a nájemném jsou vždy převedena na korunu českou podle aktuálních kurzů devizového trhu vyhlášené Českou národní bankou v době šetření.

Výhodou využití informací z inzerátů (veřejně dostupných nabídek) je jejich snadná dostupnost a velké množství dat. Nevýhodou je skutečnost, že nabídkové ceny a nájemné mohou být ve srovnání s cenami a nájemnými skutečně realizovaným (sjednaným v kupní nebo nájemní smlouvě) vychýleny směrem nahoru. Důvodem je evidentní snaha nabízejících prodat (pronajmout) za co nejvyšší cenu. Proto se často v odborné literatuře používá korekční koeficient, který pro účely určení tržní hodnoty nemovitosti snižuje nadhodnocení nabídkových cen z realitní inzerce.³⁶ Je velmi náročné zejména pro mezinárodní srovnání správně odhadnout velikost daného korekčního koeficientu. Zároveň může být ale nabídka také podhodnocena, v případě, že nabízející narazí na neočekávaně vyšší poptávku. V práci tedy korekční koeficient použit není a vychází se z cen a nájemného ve stejné výši v jaké byly inzerovány.

³⁶ LUX, Martin a František KUDA. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR, 2008, s. 175.

Existují i další zdroje o cenách a nájemném bytů jako například evidence realitních kanceláří nebo odborné odhady realitních makléřů. Překážkou využití takového zdroje je ovšem nutnost získání přístupu k informacím, které jsou vlastnictvím soukromých subjektů. Jiným zdrojem může být databáze vedená orgány státní správy.³⁷ Příkladem může být katastrální úřad, který eviduje právní důvod zápisu vlastníků do katastru nemovitostí. Typicky jde o kupní smlouvu, která obsahuje i údaje o sjednané ceně. Pro mezinárodní srovnání je ovšem daný zdroj také nepoužitelný.

Nabídka u vlastnického bydlení je pro účely analýzy cen rozdělena do dvou skupin. Malé byty, které odpovídají bytům se dvěma pokoji o dispozici 2+1 a 2+kk a velké byty se čtyřmi pokoji o dispozici 4+1 a 4+kk. Pro analýzu nájemného je pozornost zaměřena taktéž na malé i velké byty, přičemž je zjištěna výše čistého nájemného, která nezahrnuje platby za energie a další platby, které mohou být v každém městě a dokonce u každého bytu různé. Příkladem může být různé stanovení plateb za energie podle počtu osob, které v bytě žijí.

3.1.3. Metodologie – finanční dostupnost bydlení

Finanční dostupnost bydlení (affordability of housing) vyjadřuje „*zajištění určitého standardu bydlení za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavuje nerozumné zatížení pro příjem domácnosti.*“³⁸ Je vhodné tedy určit nějaký přiměřený standard bydlení a zjistit, jestli není pro jeho uživatele finančně nedostupný. Přičemž míru, kdy je bydlení pro uživatele již nedostupné stanovuje za použití různých normativních soudů vycházejících z konkrétního sociálního a kulturního prostředí nějaká třetí strana (obvykle vláda).³⁹ Domácnosti, které jsou pod hranicí finanční dostupnosti se stát snaží podpořit za pomoci různých nástrojů bytové politiky (opatření sociálního bydlení, regulace nájemného, příspěvek na bydlení apod.). Je velmi obtížné určit onu hranici neúnosného zatížení. Obvykle se vychází z postulátu, že finančně dostupné je bydlení, pokud po odečtení výdajů na bydlení zůstává domácnostem stále adekvátní příjem pro zabezpečení ostatních základních životních potřeb členů domácnosti.⁴⁰ V odborné literatuře je často použita procentuální hranice únosného zatížení do 30 % čistých příjmů domácnosti.⁴¹

³⁷ Tamtéž, s. 174.

³⁸ LUX, Martin. *Bydlení věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. s. 13.

³⁹ LUX, Martin a František KUDA. *Regionální rozdíly v...* s. 12.

⁴⁰ HUI, Eddie C. M. Measuring Affordability in Public Housing from Economic Principles: Case Study of Hong Kong. *Journal of Urban Planning* [online]. 2001, roč. 127, č. 1 [cit. 24. 5. 2018]. s. 38.

⁴¹ LUX, Martin. *Bydlení věc veřejná...* s. 25 – 26.

K naplnění cílů práce není důležité určit pro kolik domácností je bydlení finančně nedostupné, ale ukázat, do jaké míry je v daném městě zatížen jednotlivec s průměrnými příjmy výdaji na různé druhy bydlení. Hodnotu mohou mít dané informace jak pro vládu, kdy nízká finanční dostupnost může signalizovat defekty na trhu s byty a potřebu státních zásahů na trhu, tak pro jednotlivce, kteří se rozhodují v jakém městě žít a pracovat, popřípadě investovat své finanční prostředky.

Finanční dostupnost vlastnického bydlení se zpravidla měří pomocí ukazatele *price-to-income ratio* (dále jen P/I), který poměruje ceny vlastnického bydlení a příjmy domácností. „P/I je definován jako podíl průměrné (mediánové) ceny bydlení k průměrnému (mediánovému) celkovému ročnímu čistému příjmu domácnosti. Jinými slovy říká, kolikanásobek čistých ročních příjmů by průměrná domácnost musela vynaložit na pořízení průměrného bytu.“⁴² V práci jsou pro výpočet hodnot ukazatele P/I použity mediánové ceny vlastnického bydlení a průměrné roční čisté příjmy jednotlivců (osobní příjem).

Nejčastěji je pro výpočet ukazatele P/I používána pro ceny i příjem jejich mediánová hodnota.⁴³ Kvůli nedostupnosti údajů o mediánových čistých příjmech domácností je ovšem použit jen jejich průměr. Jiná situace je u cen, které jsou výsledkem vlastního šetření, jehož metodologie je popsána v předchozí podkapitole. Vzhledem k velikosti datového souboru cen by použití průměru mohlo přisuzovat velkou váhu okrajovým hodnotám v souboru. Medián může pomoci nalézt skutečně odpovídající „modelovou“ nemovitost, která nebude svou kvalitou v daném segmentu ani příliš luxusní, ani příliš skromná. Proto je pro výpočet ukazatele P/I kombinován medián u cen s průměrem u příjmů.

Průměrný čistý příjem využívaný u finanční dostupnosti vlastnického bydlení je vypočítán jako rozdíl mezi průměrnou hrubou mzdou a odvody, které musí zaměstnanec povinně platit státu. Mezi povinné odvody lze zařadit daně (typicky daň z příjmů fyzických osob), jakož i příspěvky na sociální zabezpečení, které mohou mít podobu příspěvku na zdravotní péči, dávek v nezaměstnanosti, starobních důchodů nebo jiných systémů zdravotního a sociálního pojištění. Konkrétní výše odvodů se v jednotlivých státech liší o desítky procent a je závislá na faktorech, jako je složení rodiny, pracovní situace a úroveň příjmů.⁴⁴ Průměrný čistý příjem je v následujících kapitolách chápán jako průměrný čistý příjem jednotlivce, který

⁴² LUX, Martin, T. KOSTELECKÝ, M. MIKEZSOVÁ a P. SUNEGA. Vybrané faktory stojící za vysokými cenami bytů v Praze. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*. 2009, roč. 45, č. 5, s. 968.

⁴³ GAN, Quan a HILL, Robert. Measuring housing affordability: Looking beyond the median. *Journal of Housing Economics* [online]. 2009, roč. 18, č. 2 [cit. 24. 5. 2018]. s. 119.

⁴⁴ OECD. *Taxing Wages 2018* [online]. OECD Publishing [cit. 23. 5. 2018]. Dostupné z: http://dx.doi.org/10.1787/tax_wages-2018-en

nemá manželku ani děti. Informace ohledně čistého příjmu v jednotlivých zemích, na jejichž území se nachází příslušná města, jsou získány z databáze OECD.

Při hodnocení **finanční dostupnosti nájemního bydlení** se typicky sleduje podíl nákladů na bydlení a čistého příjmu domácnosti, což je označováno jako tzv. míra zatížení. V práci je konkrétně využit indikátor *rent-to-income ratio* (dále jen R/I), který se vypočítá jako podíl výdajů na nájemné na příjmu domácnosti. Indikátor lze variovat podle toho, zdali se ve výpočtu použije hrubý nebo čistý příjem a zdali se do výpočtu užije nájemné zahrnující energie a služby či nikoliv. Zároveň je možné při výpočtu zohledňovat i příspěvek na bydlení, který by u určitých typů domácností snižoval cenu nájemného.⁴⁵ Při výpočtech ukazatele R/I je vycházeno z průměrného čistého příjmu jednotlivce⁴⁶ a mediánové čisté výše nájemného⁴⁷, tj. bez započítání příspěvku na bydlení a bez započítání dalších plateb za služby a energie.

Velkou výhodou použitých ukazatelů finanční dostupnosti bydlení (P/I i R/I) je skutečnost, že je lze podle stejné logiky vypočítat nejen zvlášť pro různá města a různé typy domácností, ale i pro různá časová období.⁴⁸ Je třeba si nicméně uvědomit i nedostatky těchto ukazatelů. Problémem je například fakt, že nezohledňují kvalitu bydlení. Domácnosti sice mohou žít ve finančně dostupném bydlení, kdy není jejich příjem neúměrně zatěžován výdaji na bydlení, ovšem takovéto bydlení může být pro danou domácnost nevyhovující z pohledu standardů bydlení. Domácnosti mohou žít například v přeplněných bytech, nebezpečných podmínkách, těžce přístupných lokalitách nebo s nízkou ochranou jejich nájemních práv.⁴⁹ Další nedostatek ukazatelů finanční dostupnosti je v tom, že se u nich při výpočtu vychází z předpokladu, že domácnosti nemají žádný jiný majetek (kromě příjmů), kterými by mohli pokrýt své výdaje na nájemné nebo koupi bytu. V praxi ovšem řada lidí při koupi nebo nájmu bytu již má našetřeny určité finanční prostředky, které může použít na pořízení vlastního bydlení nebo nájem. Například z prodeje předchozí nemovitosti, z dědického řízení nebo jako finanční výpomoc od příbuzných apod. Při započítání takového volného majetku by se finanční dostupnost samozřejmě snížila. Vzhledem k velké heterogenitě trhu s bydlením a odlišné situaci jednotlivých domácností je ovšem nutné při výpočtech ukazatelů od individuálních okolností odhlédnout.

⁴⁵ LUX, Martin. *Bydlení věc veřejná...* s. 13.

⁴⁶ Viz výpočet ukazatele *price-to-income ratio* (P/I)

⁴⁷ Medián nájemného je vypočítán na základě dat z vlastního šetření, jehož metodologie je popsána v kapitole 3.1.2. Důvodem pro použití mediánu a nikoliv průměrného nájemného je adekvátnější výběr „přiměřeného“ bytu pro jednotlivce pouze na základě výše nájemného.

⁴⁸ LUX, Martin a František KUDA. *Regionální rozdíly v...* s. 67.

⁴⁹ STONE, Michael. What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate* [online]. 2006, roč. 17, č. 1 [cit. 23. 5. 2018]. s. 154

3.2. Trh s byty v Berlíně

3.2.1. Základní charakteristika města

Město Berlín se nachází na severovýchodě Německa poblíž hranice s Polskem. Je jednou ze spolkových zemí a od roku 1991 hlavním městem Německa. Administrativně se dělí na 12 městských obvodů⁵⁰ a je regionem NUTS 2 i NUTS 3 zároveň. Podle údaje z konce roku 2016 žije na území Berlína 3 574 830 obyvatel⁵¹, což z něj dělá prozatím⁵² druhé největší město Evropské unie. Ekonomicky aktivní obyvatelstvo čítá celkem 1 918 300 osob. Rozloha Berlína činí 891,1 km²⁵³ a hustota zalidnění dosahuje 4 012 obyvatel na 1 km². Míra nezaměstnanosti dosáhla v roce 2017 7 % a hrubý domácí produkt na obyvatele v PPS (standardu kupní síly) v roce 2015 činil 34 400 jednotek a vzhledem k evropskému průměru (EU-28) byl vyšší o 19 %.⁵⁴

Doménou Berlína je jeho pověst moderního města přívětivého pro začínající podnikatele zejména v oblasti technologií. Dle výzkumu Global Startup Ecosystem Report 2017 od Startup Genome je Berlín druhé nejlepší místo v Evropě (po Londýnu) pro začínající obchodní společnosti tzv. start-ups především díky dobrému market reach, což je schopnost oslovit určité množství potenciálních zákazníků, kterým může společnost nabídnout své produkty.⁵⁵

3.2.2. Struktura trhu s byty

Nabídka vlastnického bydlení je na trhu s byty v Berlíně zastoupena 64 % naproti nabídce bytů pro nájem, která dosahuje 36 % z celkového počtu 9 419 inzerátů z května roku 2018. Hodnoty jsou poměrně překvapivé, protože nájemní bydlení je ve velkých německých městech včetně Berlína preferovanější právní důvod užívání než vlastnictví. Až 66,3 % osob v

⁵⁰ Německý městský obvod = der Bezirk

⁵¹ AMT FÜR STATISTIK. *Auf einen Blick* [online]. Das Amt [cit. 10. 5. 2018]. Dostupné z: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

⁵² Největším městem EU je v současné době Londýn s počtem 8,674 mil. obyvatel. Dne 29. Března 2017 ovšem Spojené království oficiálně oznámilo Evropské radě záměr o vystoupení z EU. Od tohoto okamžiku začala na základě čl. 50 SEU plynout dvouletá lhůta pro uzavření dohody o podmínkách jejího vystoupení. Po uplynutí lhůty a účinnosti brexitu se Berlín stane podle počtu obyvatel největším městem EU.

⁵³ AMT FÜR STATISTIK. *Auf einen Blick*...

⁵⁴ EUROSTAT. *Regional statistics by NUTS classification* [online]. Eurostat [cit. 11. 5. 2018]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/regions/data/database>

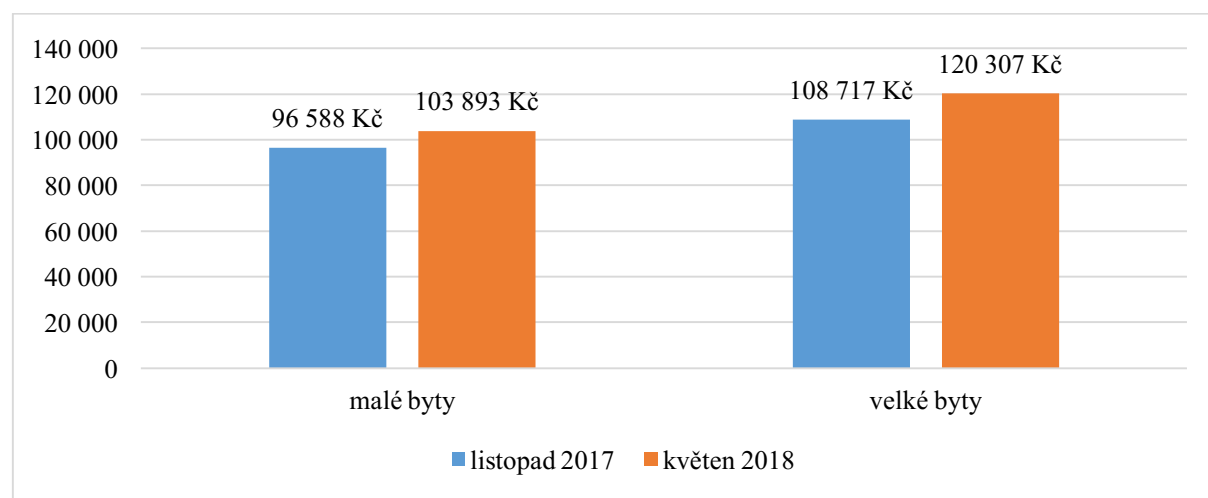
⁵⁵ EUROMONITOR. *Top 100 City Destinations Ranking WTM London 2017 Edition* [online]. Euromonitor International [cit. 7. 6. 2018]. Dostupné z: http://go.euromonitor.com/rs/805-KOK-719/images/Euromonitor%20International_WTM%20London%202017_Top%20100%20City%20Destinations.pdf

nich žije v nájmu a jen 33,7 % bydlí ve vlastním.⁵⁶ Pokud jde o celkovou situaci ohledně typu držby v Německu, tak 51,7 % připadá na vlastnictví a 48,3 % na nájemní bydlení.⁵⁷

a) Vlastnické bydlení

Nabídka vlastnického bydlení je nejvíce tvořena malými byty o dvou pokojích, které jsou napříč všemi typy bytů (od jednopokojových až po pět a více pokojových) zastoupeny 35 %. Nabídka velkých bytů (rozuměno byty 4+1 a 4+kk) dosahuje pouze 14 %, což reflektuje situaci, kdy nejvíce využívají bydlení v bytech jednotlivci a domácnosti složené ze dvou osob, kteří si vystačí s menším počtem pokojů. Průměrná velikost malých bytů je v Berlíně 60,5 m² a průměrná rozloha velkých bytů činí 123,2 m²⁵⁸. Rozměrově jsou velké byty větší zhruba o 105 %; rozdíl v těchto hodnotách není vzhledem k dvojnásobnému počtu pokojů nikterak velký a je možné říci, že kvalita bydlení z hlediska přelidnění bude při optimální kapacitě osob velmi podobná u malých i velkých bytů.

Graf 3.1.: Průměrná cena bytu za 1 m² v Berlíně



Zdroj: vlastní zpracování z dat immobilienscout24.de

Na základě dvou provedených šetření o cenách bytů v odstupe 6 měsíců je možné pozorovat vývoj cen na trhu s byty; dílčí výsledky jsou shrnuty v grafu 3.1. popisujícím průměrnou cenu bytu za 1 m² u malých i velkých bytů. Metodologie sběru dat pro výpočet cen

⁵⁶ STATISTISCHES BUNDESAMT. *Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung in Deutschland* [online]. Destatis [cit. 3. 6. 2018]. Dostupné z: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/TabellenHaushaltsstrukturArtWohnungsnutzung.html>

⁵⁷ EUROSTAT. *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey* [online]. Eurostat [cit. 29. 6. 2018]. Dostupné z: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.d>

⁵⁸ Hodnoty vypočteny jako průměr velikostí bytů za obě provedená šetření (listopad 2017 i květen 2018).

vyplývá z kapitoly 3.1.2. Navíc je třeba sdělit, že při uvádění průměrných cen a nájemného za 1 m² jsou hodnoty získány dělením ceny (nájemného) bytu a jeho rozlohou pro každý byt zvlášť a následně je z těchto podílů vytvořen aritmetický průměr.

Průměrná cena malého bytu dosahovala v listopadu 2017 hodnoty 5 964 000 Kč a při zohlednění rozlohy jednotlivých bytů byla cena za 1 m² jak vyplývá z grafu 3.1. ve výši 96 588 Kč. Nejvyšší cenu ze všech 2 139 nabídek malých bytů na realitním serveru immobilienscout24.de měl byt o rozloze 181 m², jehož cena se vyšplhala až na 84 364 500 Kč. Naopak cena nejlevnějšího nabízeného bytu dosáhla 1 840 680 Kč a jeho rozloha byla 44 m².

V květnu 2018 již dosahuje průměrná cena malého bytu 6 376 000 Kč a průměrná cena za metr čtvereční se oproti listopadu 2017 zvýšila o 7,6 %. Horní hranici ceny ze všech 2 194 nabídek představuje byt o rozloze 123 m² a ceně 41 336 000 Kč, který byl postaven v roce 2015 a nachází se v centru Berlína na břehu řeky Spree v městské části Friedrichshain a v ceně je zahrnuto i veškeré vybavení. Spodní cenovou hranici reprezentuje byt postavený v roce 1984 z okrajové části Berlína v městském obvodu Hellersdorf s rozlohou 51 m² a cenou 2 066 800 Kč.

Nejdražší z nabídek velkých bytů (877) měl v listopadu 2017 cenu stanovenou na 96 124 400 Kč a rozlohu 187 m². Nejnižší nabízená cena se vešla těsně pod hranici 3,5 milionu Kč za byt o rozloze 80 m². Průměrná cena velkého bytu byla 13 595 000 Kč a průměrná cena 108 717 Kč za 1 m² byla dokonce vyšší než u malých bytů. Dalo by se očekávat, že bude průměrná cena za metr čtvereční u malých bytů vyšší než u těch velkých, protože je o menší byty zpravidla větší zájem. Opačný trend v Berlíně může být dán nízkou nabídkou velkých bytů, která nedostačuje míře poptávky a daná situace tlačí ceny větších bytů nahoru. Také je možný vliv dalších faktorů působících na cenu bytů jako lepší poloha, vybavenost nebo stav větších bytů v Berlíně.

V květnu 2018 se průměrná cena velkých bytů zvedla na 15 041 000 Kč a jejich průměrná cena za 1 m² o 10,7 %, což je ještě větší rozdíl než u malých bytů. Počet nabídek na serveru immobilienscout24.de (915) je u velkých bytů nižší než v listopadu 2017. Nejdražší byt s cenou 89 130 750 Kč měl rozlohu 232 m², byl postaven v roce 2014 v centrální části Berlína s názvem Mitte v těsné blízkosti historických památek a v ceně zahrnoval vybavení i veškeré služby pro obyvatele bytového domu jako například bazén a saunu. Nejlevnější velký byt se nacházel poměrně blízko centra ve čtvrti Friedenau, ovšem v původním stavu z roku 1958 vyžadujícím rekonstrukci, cena tohoto bytu byla 4 624 500 Kč a rozloha 117 m².

Tabulka 3.1.: Shrnutí údajů o cenách bytů v Berlíně

(Hodnoty v Kč)	Malé byty		Velké byty	
	listopad 2017	květen 2018	listopad 2017	květen 2018
Horní cenová hranice	84 364 500	41 336 000	96 124 400	89 130 750
Dolní cenová hranice	1 840 680	2 066 800	3 451 275	4 624 500
Průměrná cena	5 964 000	6 376 000	13 595 000	15 041 000
Medián cen	5 087 435	5 683 700	12 130 593	14 183 415

Zdroj: vlastní zpracování z dat immobilienscout24.de

b) Nájemní bydlení

Nabídka bytů na trhu nájemního bydlení zahrnuje celkem 3 393 inzerátů. Je tvořena z 14,2 % byty s jedním pokojem, z 36,8 % malými byty, z 28,9 % třípokojovými byty, 12,3 % zahrnují velké byty a konečně 7,8 % zůstává pro byty s pěti a více pokoji. Průměrná rozloha malých bytů k pronájmu je 59,4 m². Průměrná rozloha malých bytů je zde téměř stejná jako u trhu s vlastnickým bydlením, protože bytový fond zůstává pořád stejný a mění se pouze právní důvod užívání bytů. Průměrná rozloha velkých bytů dosahuje 114,5 m², je tedy o 12,4 m² menší než u bytů určených k prodeji. Rozdíl u velkých bytů není nečekaný, protože je zde daleko větší různorodost v jejich rozloze, než u bytů malých. Dané tvrzení podporuje i fakt, že v souboru malých bytů je rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou roven 53 m², kdežto v souboru velkých bytů je rozdíl až 132 m².

Průměrné měsíční nájemné u malých bytů dosahuje v Berlíně částku 17 629 Kč a u velkých bytů 35 846 Kč. Vhodnějším ukazatelem je ovšem měsíční nájem za 1 m², protože dokáže lépe určit vztah mezi malými a velkými byty. Je z něj patrné, zdali se vyplatí pronajmout spíše velký byt nebo naopak malý. Průměrný měsíční nájem za metr čtvereční dosahuje u malých bytů 302 Kč a u velkých bytů 307 Kč. Stejně jako u trhu s vlastnickým bydlením se u nájmu ukazuje, že trh s velkými byty je v Berlíně dražší. Pokud tedy zájemce nemusí například z rodinných důvodů jít do nájmu ve velkém bytě, měl by spíše hledat v segmentu bytů menších.

Pro větší přehled o trhu s nájemním bydlením je na místě uvést nejvyšší a nejnižší nabídku i se stručným popisem těchto nemovitostí. Dolní hranice pro nájemné malých bytů začíná na částce 7 711 Kč za byt o rozloze 42 m², který se nachází shodně jako u nejlevnější nabídkové ceny malých bytů v okrajovém městském obvodu Berlína s názvem Hellersdorf, kde je ovšem stále kvalitní infrastruktura i dobrá dostupnost všech potřebných služeb. Bytový dům je z roku 1989 a byt je po částečné rekonstrukci. Horní hranice je tvořena bytem o rozloze 96 m²

v samotném centru Berlína (čtvrť Mitte) v bytovém domě postaveném roku 2016 na návrh známého německého architekta. Měsíční nájem v tomto bytě činí 69 040 Kč. U velkých bytů činí horní hranice pro měsíční nájemné 283 690 Kč za luxusně vybavený mezonetový byt o velikosti 403 m² nacházející se v centrální čtvrti Mitte. Nejlevnější nabídka vychází na 12 792 Kč za nevybavený 87 m² velký byt v 10. městském obvodu Marzahn-Hellersdorf.

Tabulka 3.2.: Shrnutí údajů o výši nájemného bytů v Berlíně

(Hodnoty v Kč/měs.)	Malé byty	Velké byty
Horní hranice nájemného	69 040	283 690
Dolní hranice nájemného	7 711	12 792
Průměrná výše nájemného	17 629	35 846
Medián nájemného	16 647	34 662

Zdroj: vlastní zpracování z dat immobilienscout24.de

3.2.3. Finanční dostupnost bydlení

Průměrný čistý roční příjem činí v roce 2017 v Německu dle statistiky OECD 29 729 euro.⁵⁹ Pro převod měn z eura na korunu českou je použit kurz devizového trhu z portálu ČNB ke dni provádění konkrétního šetření. Pro výpočet ukazatele P/I z dat z listopadu 2017 je použit kurz ve výši 25,565 Kč za 1 euro a pro květen 2018 kurz ve výši 25,835 Kč. Pro výpočet ukazatele R/I je pak použit směnný kurz ve výši 25,79 Kč.

Dostupnost vlastnického bydlení je změřena pomocí indikátoru P/I. Pro listopad 2017 jsou vstupními veličinami pro výpočet P/I průměrný čistý roční příjem v částce 760 022 Kč a mediánová cena malých bytů ve výši 5 087 435 Kč a velkých bytů ve výši 12 130 593 Kč. Indikátor P/I dosahuje v listopadu 2017 u malých bytů hodnoty 6,69 a u velkých bytů 15,96. Dané výsledky nám říkají, že na pořízení typického dvoupokojového bytu je v Berlíně třeba 6,69 průměrných ročních příjmů a u čtyřpokojového bytu je to dokonce téměř 16 průměrných ročních příjmů. V květnu 2018 se ve výpočtu zohledňuje příjem ve výši 768 049 Kč a cena 5 683 700 Kč pro malé byty a 14 183 415 Kč pro velké byty. Hodnota ukazatele P/I vychází v květnu 2018 u malých bytů na 7,4 a u velkých bytů na 18,47. Pokud by si potenciální zájemce o koupi bytu v Berlíně odkládal každoročně 768 049 Kč, tak by na cenově průměrný (přesněji mediánový) dvoupokojový byt našetřil za 7 let a 5 měsíců, samozřejmě při zachování neměnného stavu cen.

⁵⁹ OECD. *Taxing Wages 2018* [online]. OECD Publishing [cit. 23. 5. 2018]. Dostupné z: http://dx.doi.org/10.1787/tax_wages-2018-en

Dostupnost nájemního bydlení se určuje typicky dle indikátoru R/I. Na základě šetření provedeném 31. května 2018 činí výše měsíčního mediánového nájemného pro malé byty 16 647 Kč a pro velké byty 34 662 Kč. Průměrný čistý měsíční příjem jednotlivce je 63 893 Kč. Jednoduše lze z těchto údajů spočítat hodnotu indikátoru R/I, tedy míru zatížení příjmů náklady na čisté nájemné. U malých bytů je R/I 26,1 % u velkých bytů dosahuje 54,3 %. U velkých bytů je předpokladem, že zde budou na chod domácnosti přispívat alespoň 2 osoby. Pokud by obě osoby měly průměrný měsíční příjem, tak by jejich míra zatížení byla 27,1 %. Při stanovení únosné míry zatížení na 30 % je možné dojít k závěru, že mediánové nájemní bydlení je v Berlíně pro osoby s průměrnou mzdou dostupné.

3.3. Trh s byty v Bratislavě

3.3.1. Základní charakteristika města

Bratislava je politické, ekonomické a vzdělanostní centrum a hlavní město Slovenska. Leží na řece Dunaji v blízkosti státních hranic s Rakouskem a Maďarskem a je součástí Bratislavského kraje (NUTS 2 a zároveň NUTS 3). Bratislava se dělí na 5 okresů, které se ještě dále člení na 17 městských částí. Počtem obyvatel i rozlohou je nejmenší ze sledovaných měst, žije zde něco málo přes 427 tisíc obyvatel a rozloha Bratislavy je 367,6 km². Hustota zalidnění dosahuje 1 163 obyvatel na 1 km².⁶⁰ HDP na obyvatele v PPS činil v roce 2015 54 200 jednotek a dosáhl 187 % celoevropského průměru (EU-28), v roce 2016 se tato hodnota mírně snížila na 53 700 jednotek PPS a 184 % průměru EU-28. Míra nezaměstnanosti v roce 2017 dosáhla 4,2 %.⁶¹

3.3.2. Struktura trhu s byty

Stav bytů v Bratislavě na konci roku 2016 dosahoval počtu 217 935⁶². Během šetření v květnu 2018 je na serveru nehnutenosti.sk inzerováno celkem 8 628 bytů. Mírná převaha nabídky je na trhu s vlastnickým bydlením, která dosahuje 57 %. Pro snadnější představu jak si stojí vlastnické a nájemní bydlení proti sobě, lze použít údaje o typu držby dostupné z Eurostatu

⁶⁰ STATDAT. *Hustota obyvateľstva - SR, oblasti, kraje, okresy, mesto, vidiek* [online]. Štatistický úrad Slovenskej republiky [cit. 7. 6. 2018]. Dostupné z: <http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi>

⁶¹ Je třeba zdůraznit, že EUROSTAT každoročně shromažďuje jen údaje pro územní jednotky NUTS 1, 2 a 3, což samotné území města Bratislavy nesplňuje. U popisu ekonomických ukazatelů pro Bratislavu se tak vychází z území celého Bratislavského kraje, kde žije celkem 642 tisíc obyvatel (z toho 351 tisíc je ekonomicky aktivních).

⁶² *Štatistická ročenka hlavného mesta SR Bratislavy 2017*. Bratislava: Štatistický úrad Slovenskej republiky, 2017. s. 119.

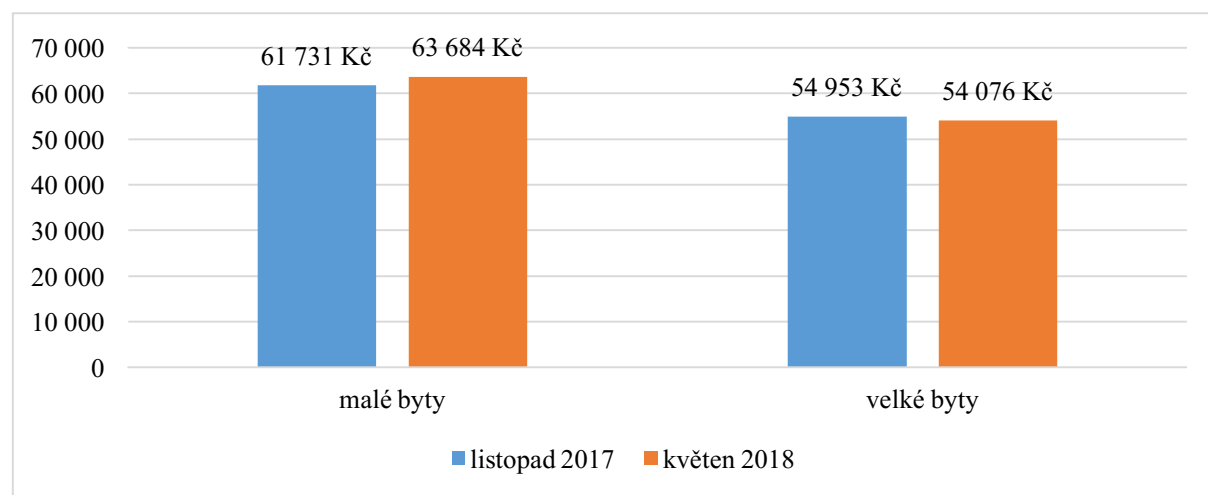
(ovšem pouze pro území celé Slovenské republiky), podle kterého jen 10,5 % osob žije v nájmu a až 89,5 % bydlí ve vlastním.⁶³

a) Vlastnické bydlení

Struktura trhu s byty na prodej je v Bratislavě po zohlednění obou šetření tvořena ze 16,9 % byty s jedním pokojem popř. garsonkou, z 30 % malými byty (2+1, 2+kk), z 34,3 % byty se třemi pokoji, velké byty zastupují 13,2 % a byty o dispozici 5 a více pokojů 5,6 %. Dané členění nabízených bytů na základě počtu pokojů odpovídá ku příkladu i struktuře nově postavených bytů na území Bratislavy v roce 2016. Dokončených zde bylo 1 952 nových bytů a z nich 17,3 % připadá na jednopokojové byty a garsonky, 27,3 % na dvoupokojové byty, rovněž 27,3 % na třípokojové, 16,9 % na byty se čtyřmi pokoji a 11,2 % na pěti a více pokojové.⁶⁴ Z uvedeného srovnání je zřetelné, že malé a také třípokojové byty jsou v Bratislavě nabízeny nejčastěji a lze také usuzovat, že je o ně největší zájem i na straně poptávajících. Průměrná rozloha u malých bytů (opět po zohlednění obou provedených šetřeních) dosahuje 55,3 m² a u velkých bytů 105 m².

Ceny na trhu s byty jsou v této kapitole stejně jako u všech ostatních měst systematicky prezentovány nejdříve skupinou malých bytů a následně velkých bytů. V těchto samostatných skupinách jsou zároveň vždy porovnány výsledky z obou šetření (z listopadu 2017 i května 2018).

Graf 3.2.: Průměrná cena bytu za 1 m² v Bratislavě



Zdroj: vlastní zpracování z dat nehnutelnosti.sk

⁶³ EUROSTAT. *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey* [online]. Eurostat [cit. 29. 6. 2018]. Dostupné z: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.d>

⁶⁴ *Štatistická ročenka hlavného mesta SR Bratislavy 2017*. ... s. 117.

Nejprve je uveden graf průměrné ceny bytu za 1 m², který ukazuje vývoj cen na trhu s byty za 6 měsíců. Z grafu 3.2. je patrné, že u malých bytů došlo od listopadu 2017 do května 2018 k poměrně výraznému zdražení bytů, který ovšem nebyl následován segmentem velkých bytů, kde došlo naopak ke stagnaci, až k mírnému poklesu ceny. Dále je možné z grafu vyčíst vztah mezi velkými a malými byty, který ukazuje na nižší cenu za metr čtvereční u velkých bytů. Takováto situace naznačuje zvýšenou poptávku po malých bytech oproti velkým, kterým se na trhu ze strany kupujících nedostává stejné pozornosti.

V listopadu 2017 se průměrná cena malého bytu pohybovala na hranici 3 463 000 Kč. Z celkového počtu 1 856 inzerovaných nabídek malých bytů v době listopadového šetření byla horní cenová hranice 14 035 185 Kč za byt o rozloze 93 m² a dolní cenová hranice 1 659 169 Kč za byt o rozloze 44 m².

Šetření u malých bytů v květnu 2018 ukazuje průměrnou cenu bytů ve výši 3 477 000 Kč, která je téměř na stejné úrovni jako v listopadu 2017. Inzerovaných je 1 470 nabídek, ze kterých horní hranici ceny představuje stejný byt jako v listopadu 2017 o rozloze 93 m² a ceně 14 183 415 Kč (cena se v přepočtu na Kč změnila z důvodu vyššího kurzu). Byt je kompletně zařízený a nachází se v novostavbě v samotném centru města (Bratislava I – Staré Mesto) v těsné blízkosti Slovenského národního divadla. Nejnižší nabídku představuje panelový byt po částečné rekonstrukci s rozlohou 41 m² a cenou 1 110 905 Kč, který se nachází na východním okraji Bratislavy v okrese Bratislava II – Vrakuňa.

Velké byty byly v listopadu 2017 nabízeny v průměrné ceně 6 235 000 Kč a průměrná rozloha bytů v tomto období dosahovala 113 m². Ze 771 inzerovaných velkých bytů v tomto období vycházela horní cenová hranice na 37 069 250 Kč za byt s rozlohou 170 m² a dolní cenová hranice byla 2 454 240 Kč za byt o rozloze 103 m².

V květnu 2018 je průměrná cena velkých bytů 5 209 000 Kč. Oproti šetření z listopadu 2017 je průměrná cena nižší až o 16,5 %. Velký skok může být způsobený i odlišností v rozloze bytů v souboru sta nejnovějších nabídek, ze kterých se pro výpočet průměrných cen vychází. Proto je vhodné i procentuální porovnání změny průměrných cen za 1 m², kde už je rozdíl pouze 1,6 %. Nicméně obě sledované položky ukazují snížení cen velkých bytů. Nabídka velkých bytů v květnu 2018 obsahuje 693 bytů, z nichž nejvyšší nabídka činí 34 160 550 Kč, jež se týká 185 m² velké novostavby s veškerým vybavením v centru Bratislavy na Dvořákovu nábřeží s rozlehlou terasou s výhledem na řeku Dunaj. Nejnižší nabídka činí 2 413 520 Kč a v nižší ceně je zohledněna zejména menší rozloha (pouze 54 m²), okrajová poloha v okrese Bratislava II – Vrakuňa a pouze částečné rekonstrukce v panelovém domě.

Tabulka 3.3.: Shrnutí údajů o cenách bytů v Bratislavě

(Hodnoty v Kč)	Malé byty		Velké byty	
	listopad 2017	květen 2018	listopad 2017	květen 2018
Horní cenová hranice	14 035 185	14 183 415	37 069 250	34 160 550
Dolní cenová hranice	1 659 169	1 110 905	2 454 240	2 413 520
Průměrná cena	3 463 000	3 477 000	6 235 000	5 209 000
Medián cen	3 169 804	3 410 220	5 662 405	4 624 465

Zdroj: vlastní zpracování z dat nehnutenosti.sk

b) Nájemní bydlení

Celkově je na serveru nehnutenosti.sk v době šetření z května 2018 inzerováno 3 680 nabídek na pronájem bytů. Nabídky jsou podle počtu pokojů strukturovány následujícím způsobem. 1-pokojové byty jsou v inzerci zastoupeny počtem 732 nabídek, 2-pokojové počtem 1 527 nabídek, 3-pokojové zahrnují 961 nabídek, 4-pokojové 339 nabídek a 5 a více pokojové 50 nabídek. Průměrná rozloha malých bytů je 58 m² a u velkých bytů činí 117,2 m².

Průměrný měsíční nájem vychází u malých bytů na částku 13 466 Kč a u velkých bytů činí 29 283 Kč. Při zohlednění nejenom ceny, ale i velikosti bytů získáváme průměrný měsíční nájem za 1 m² obytné plochy, který v Bratislavě u malých bytů dosahuje 238 Kč a u velkých bytů 247 Kč. Nejvyšší nabízené nájemné u malého bytu je stanoveno pronajímatelem na 55 706 Kč. Jde o byt o rozloze 98 m² v novostavbě, která se nachází v centru Bratislavy s krásným výhledem na Bratislavský hrad. Nejnižší nabídka u malých bytů je ve výši 8 511 Kč za částečně zrekonstruovaný byt na okraji Bratislavy (Bratislava III – Nové Mesto) o rozloze 56 m². U velkých bytů je horní hranice nájemného 116 055 Kč. S daným nájemným je ovšem spojen luxus v podobě plnohodnotně moderně zařízeného nového bytu o rozloze 146 m² v centru Bratislavy. Dolní hranice nájemného ve výši 14 700 Kč za byt o rozloze 78 m² splňuje pouze základní nároky na bydlení a je nutné jej zařídit vlastním nábytkem.

Tabulka 3.4.: Shrnutí údajů o výši nájemného bytů v Bratislavě

(Hodnoty v Kč/měs.)	Malé byty	Velké byty
Horní hranice nájemného	55 706	116 055
Dolní hranice nájemného	8 511	14 700
Průměrná výše nájemného	13 466	29 283
Medián nájemného	12 895	28 240

Zdroj: vlastní zpracování z dat nehnutenosti.sk

3.3.3. Finanční dostupnost bydlení

Ukazatel P/I jako jeden ze základních zdrojů pro posouzení finanční dostupnosti vlastnického bydlení se na trhu s byty v Bratislavě vypočítá z průměrného čistého ročního příjmu, který je v roce 2017 na Slovensku dle databáze OECD 8 737 euro a z mediánových cen bytů zjištěných během šetření v listopadu 2017 a v květnu 2018. V listopadu 2017 je mediánová cena malých bytů v Bratislavě 3 169 804 Kč a velkých bytů 5 662 405 Kč a vstupní příjem dle kurzu 25,565 Kč za 1 euro 223 361 Kč. Hodnota ukazatele P/I v listopadu 2017 je tak pro malé byty 14,19 a pro velké byty 25,35. V květnu 2018 je mediánová cena malých bytů 3 410 220 Kč a velkých bytů 4 624 425 Kč. Příjem k datu tohoto šetření je ovlivněn směnným kurzem 25,835 Kč za 1 euro a činí 225 720 Kč. Hodnota ukazatele P/I v květnu 2018 je u malých bytů 15,11 a u velkých bytů 20,49. V květnu 2018 došlo ke zhoršení finanční dostupnosti bydlení u malých bytů a naopak k výraznému zlepšení u velkých bytů, kde se počet ročních čistých příjmů snížil až o pět.

Finanční dostupnost nájemního bydlení měřená ukazatelem R/I je v květnu 2018 ovlivněna měsíčním příjmem 18 777 Kč a mediánovým nájemným malých bytů ve výši 12 895 Kč a velkých bytů 28 240 Kč. R/I vychází u malých bytů tedy na 68,7 % a u velkých bytů až na 150,4 %. Kdyby si chtěl jednotlivec s průměrným měsíčním příjmem 18 777 Kč pronajmout velký byt, musel by si měsíčně půjčit téměř 9 500 Kč, aby mohl vůbec zaplatit nájemné. Dvě osoby žijící ve velkém bytě, které by se podílely svými průměrnými příjmy na nákladech na bydlení by byly zatíženy nájemným z 75,2 %. Daná situace na trhu s byty v Bratislavě je tíživá zejména pro rodiny s dětmi.

3.4. Trh s byty v Praze

3.4.1. Základní charakteristika města

Praha je hlavním městem České republiky. Nachází se ve středních Čechách na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje. Její území je ovšem samostatným krajem (NUTS 3) a zároveň také regionem soudržnosti (NUTS 2). Metropole je rozdělena na 57 městských částí (s vlastním zastupitelstvem v čele se starostou a radou), které spravuje 22 správních obvodů s rozšířenými kompetencemi.⁶⁵ Na území Prahy o rozloze 496 km² žije 1 280 508 obyvatel, z toho 694 800 je ekonomicky aktivních. Hustota obyvatelstva je 2 582 osob na 1 km². Ekonomická výkonnost města převyšuje evropský průměr EU-28 o 83 %, HDP na obyvatele

⁶⁵ §§ 1 a 4 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů.

v PPS dosahuje 53 200 jednotek. Je zde dlouhodobě i velmi nízká nezaměstnanost, která v roce 2017 dosáhla 1,7 %.

Praha je jedním z turisticky nejatraktivnějších měst v Evropě. V roce 2017 ji navštívilo 8 550 700 osob, což ji dělá nejnavštěvovanějším ze sledovaných měst. V seznamu sta nejnavštěvovanějších měst světa se Praha umístila na 18. místě a při porovnání evropských měst obsadila pátou nejvyšší příčku.⁶⁶

3.4.2. Struktura trhu s byty

V Praze je celkem 587 832 bytů, z nichž je 542 168 obydlených.⁶⁷ Jde o statistiku z roku 2011, která je v současnosti kvůli častým změnám pouze omezeně použitelná, protože se v průběhu let spousta bytů postavila a naopak některé zanikly, nebo se přeměnily na nebytové prostory. Například v roce 2016 bylo v Praze dokončených 6 092 nových bytů.⁶⁸ Ovšem pro představu o velikosti trhu, který je analyzován, je daná hodnota dostačující. Podle právního důvodu užívání lze byty rozdělit do několika skupin, například byty ve vlastním domě, v osobním vlastnictví, nájemní nebo družstevní byty. Nejčastější je důvod užívání v podobě vlastnictví bytů a nájemní bydlení. V Praze připadá na vlastnictví 214 980 bytů a na nájem 184 186 bytů.⁶⁹ V České republice převažuje dle statistik Eurostatu vlastnické bydlení, které zaujímá 78,2 % a nájemní bydlení pak 21,8 % trhu.⁷⁰ Dle vlastního šetření z května 2018 bylo na serveru sreality.cz nabízeno celkem 9 222 bytů, přičemž 62 % připadá na prodej bytů a 38 % jsou nabídky bytů na pronájem.

a) Vlastnické bydlení

Trh s byty k prodeji je tvořen z 15,4 % jednopokojovými byty, z největší části jsou zastoupeny malé byty, které zaujímají 36,3 % z nabízených bytů, dále z 31,2 % třípokojovými byty, z 12,8 % velkými byty a konečně 4,3 % náleží bytům o dispozici 5 a více pokojů. Průměrná rozloha bytů nabízených k prodeji je v Praze 57 m² u malých bytů a 115,3 m² u velkých bytů.

⁶⁶ EUROMONITOR. *Top 100 City Destinations Ranking ...*

⁶⁷ *Sčítání lidu, domů a bytů 2011 - Hlavní město Praha - analýza výsledků*. Praha: Český statistický úřad, 2013. Lidé a společnost. SLDB 2011 ; roč. 2013. s. 82.

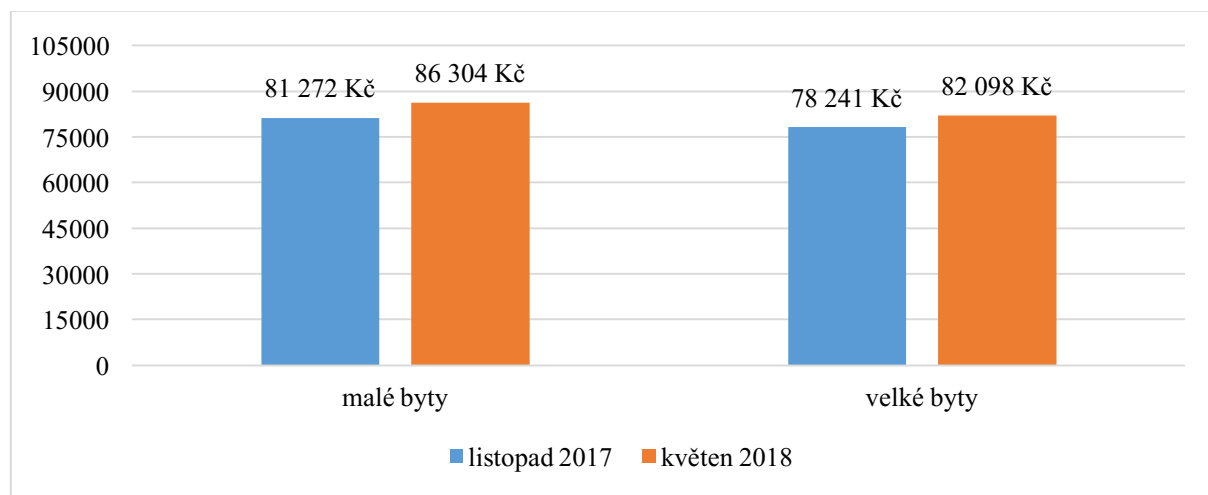
⁶⁸ ČSÚ. *Statistická ročenka Hlavního města Prahy 2017* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2017. [cit. 1. 6. 2018]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/46014674/33012017.pdf/4e96571f-c40e-4258-9eff-74a86d9d99dc?version=1.7>

⁶⁹ *Sčítání lidu, domů a bytů 2011 - Hlavní město Praha – analýza výsledků ...* s. 88.

⁷⁰ EUROSTAT. *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey* [online]. Eurostat [cit. 29. 6. 2018]. Dostupné z: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.d>

V další části kapitoly věnované vlastnickému bydlení v Praze se zaměřím na analýzu cen bytů a rozčlenění nabídky na trhu vlastnického bydlení právě na základě cen a také velikosti bytů. Jako stěžejní ukazatel o cenách bytů je na prvním místě uváděna průměrná cena za 1 m², která je nejlépe uplatnitelná i v rámci mezinárodní komparace.

Graf 3.3.: Průměrná cena bytu za 1 m² v Praze



Zdroj: vlastní zpracování z dat sreality.cz

Cena bytů za 1 m² je vyšší u menších bytů, které jsou kupujícími preferovány z důvodu nižší pořizovací ceny a zejména struktury obyvatel, kde v Praze převažují jednotlivci a méně početné rodiny, jejichž zájem o velké byty je nižší. Díky tomu i nabídka s malými byty vykazuje vyšší ceny za metr čtvereční, než u velkých bytů.

Pokud jde o malé byty, tak průměrná cena v listopadu 2017 je u nich v Praze 4 658 000 Kč. Nejvyšší cenu ze všech 1 939 nabídek malých bytů na realitním serveru sreality.cz měl byt o rozloze 100 m², jehož cena dosáhla 26 250 000 Kč. Naopak u nejlevnějšího nabízeného bytu se cena vyšplhala na 1 300 000 Kč a jeho rozloha byla 41 m².

Průměrná cena malých bytů v květnu 2018 je vyšší o 221 000 Kč tj. o 4,7 %. Horní hranice z 2 151 nabízených bytů činí 19 800 000 Kč. Za téměř 20 milionů korun je tak možné koupit kompletně vybavený byt o velikosti 87 m² ve středu Starého města na Praze 1 jen pár kroků od Staroměstského náměstí a Pařížské ulice. Nejnižší cena v nabídce malých bytů představuje 60 m² velký byt v původním stavu v části Praha 5 – Kosíře a dosahuje 1 800 000 Kč.

Velké byty dosahovali v listopadu 2017 průměrné ceny 9 550 000 Kč. Počet nabídek činil 722 bytů a horní hranice ceny byla 75 mil. Kč a rozloha tohoto bytu 340 m². Dolní hranice u velkých bytů byla 2,5 mil. Kč za byt o rozloze 75 m².

Výčet údajů o struktuře vlastnického bydlení uzavírá popis nejdůležitějších zjištění při šetření ohledně velkých bytů z května 2018. Toto šetření ukázalo průměrnou cenu 9 277 000 Kč, která je o téměř 3 % nižší než při šetření z listopadu 2017. Na tomto místě je ovšem třeba připomenout cenu za 1 m² viz graf 3.3., která při porovnání obou šetření u velkých bytů v Praze ukázala v květnu 2018 naopak zvýšení ceny o 4,9 %. Opět se zde ukazuje vyšší spolehlivost a relevantnost ukazatele ceny v závislosti na rozloze než pouze aritmetický průměr cen, který může být při časovém porovnání zavádějící. V květnu 2018 je na serveru sreality.cz 724 nabídek, což je pouze o 2 nabídky více než v předchozím šetření. Byt s cenou 46 400 000 Kč, rozlohou 211 m² a luxusním vybavením, který se nachází v Praze 5 na Janáčkově nábřeží představuje horní hranici ceny. Dolní hranice ceny ve výši 3 347 500 Kč odpovídá bytu 4+1 o velikosti 56 m², který se nachází na ulici Varnsdorfská na Praze 9.

Tabulka 3.5.: Shrnutí údajů o cenách bytů v Praze

(Hodnoty v Kč)	Malé byty		Velké byty	
	listopad 2017	květen 2018	listopad 2017	květen 2018
Horní cenová hranice	26 250 000	19 800 000	75 000 000	46 400 000
Dolní cenová hranice	1 300 000	1 800 000	2 500 000	3 347 500
Průměrná cena	4 658 000	4 879 000	9 550 000	9 277 000
Medián cen	4 150 000	4 602 000	9 073 500	8 494 500

Zdroj: vlastní zpracování z dat sreality.cz

b) Nájemní bydlení

Celková struktura nabídky na trhu s pronájmy bytů vyplývá z 3 504 zveřejněných inzerátů na serveru sreality.cz. Podle počtu pokojů připadá největší množství nabídek na malé byty (2+1, 2+kk) tj. až 42,5 %. Následují třípokojové byty s 28,2 %, poté jednopokojové byty s 15 %, velké byty s 10,1 % a nejméně připadá na 5 a více pokojové byty s 4,2 %. Průměrná rozloha malých bytů nabízených pro pronájem je v Praze 58,2 m² a u velkých bytů 120,8 m².

Průměrné měsíční nájemné je u malých bytů 17 556 Kč a u velkých bytů 35 924 Kč. Průměrné měsíční nájemné za 1 m² dosahuje v Praze u malých bytů hodnoty 303 Kč, u velkých bytů 292 Kč. Nižší hodnota u velkých bytů koresponduje i se stejnou situací v sekci vlastnického bydlení prezentované v grafu 3.3., kde průměrná cena za 1 m² velkých bytů je taktéž nižší než u malých bytů.

Horní a dolní hranice nájmu je dobrý ukazatel pro celkový náhled na trh, protože ho určitým způsobem ohraničuje. Horní hranice u nájmu malých bytů je 65 000 Kč za kompletně zařízený byt o rozloze 119 m², který se nachází v části Praha 1 na Pařížské ulici, která je známá svými luxusními módními domy. Dolní hranice je stanovena na 9 000 Kč za malý byt (40 m²) v panelovém domě na Praze 8 – část Kobylisy, který je také zařízený. U velkých bytů je horní hranice z 353 nabídek ve výši 159 800 Kč. Daný byt je nezařízený, má rozlohu 176 m² a nachází se v kompletně zrekonstruovaném secesním činžovním domu na Praze 3 – Vinohrady. Dolní hranice je za 80 m² velký byt, který je umístěn v panelovém domu na Praze 4 – Písnice, jehož nájemné je 15 000 Kč.

Tabulka 3.6.: Shrnutí údajů o výši nájemného bytů v Praze

(Hodnoty v Kč/měs.)	Malé byty	Velké byty
Horní hranice nájemného	65 000	159 800
Dolní hranice nájemného	9 000	15 000
Průměrná výše nájemného	17 556	35 924
Medián nájemného	16 400	32 000

Zdroj: vlastní zpracování z dat sreality.cz

3.4.3. Finanční dostupnost bydlení

V České republice je v roce 2017 průměrný roční čistý příjem 269 538 Kč, což vyplývá ze statistiky OECD uvedené v publikaci „*Taxing wages 2018*“. Daná výše příjmu bude použita pro výpočet ukazatelů finanční dostupnosti bydlení u všech šetření, protože ji není potřeba dále převádět na jinou měnu.

V listopadu 2017 je mediánová cena malých bytů 4 150 000 Kč a velkých bytů 9 073 500 Kč. Jednoduchým výpočtem ukazatele P/I dojdeme k hodnotě 15,4 u malých bytů a 33,66 u velkých bytů. V květnu 2018 se pro výpočet indikátoru finanční dostupnosti vlastnického bydlení (P/I) vychází z mediánové ceny malých bytů ve výši 4 602 000 Kč a velkých bytů ve výši 8 494 500 Kč. Hodnota ukazatele P/I je v tomto období u malých bytů 17,07 a u velkých bytů 31,52 Kč. Finanční dostupnost vlastnického bydlení je zde nižší díky nižším mediánovým cenám bytů oproti listopadu 2017, ovšem cena za metr čtvereční je u velkých bytů na základě údajů z grafu 3.3. v květnu 2018 naopak vyšší než v listopadu 2017. Je zde tak možné zřetelně pozorovat jeden z problémů porovnání cen na trzích s nemovitostmi v čase. U každého šetření je nutné totiž vycházet z určitého pevně daného vzorku nemovitostí. Díky značné heterogenitě trhu s nemovitými věcmi je ovšem téměř nemožné vycházet ze

stejných nemovitostí (velikostně, kvalitou, stavem, polohou apod.) a tyto mezi sebou porovnávat. Proto se v tomto konkrétním případě ukazuje vliv rozlohy bytů, kdy v šetření z května 2018 (průměrná rozloha 111,3 m²) jsou oproti listopadu 2017 (119,3 m²) zahrnuty více byty s menší rozlohou. Mediánový byt je tedy v květnu 2018 menší než v listopadu 2017 – proto také došlo ke snížení mediánové ceny a zároveň snížení hodnoty ukazatele P/I.

Finanční dostupnost nájemního bydlení v podobě ukazatele R/I vychází z měsíčního čistého příjmu 22 462 Kč a mediánového nájemného ve výši 16 400 Kč u malých bytů a 32 000 Kč u velkých bytů. Jednotlivec žijící v malém bytě je zatížen náklady na bydlení (čisté nájemné) ze 73 % a ve velkém bytě ze 142,5 %. Dvě osoby ve velkém bytě pak ze 71,2 %. Pokud je člověk s průměrným příjmem svobodný a žije sám ve dvoupokojovém bytě, měl by si v Praze k sobě někoho dalšího najít (který se bude podílet na úhradě nákladů na bydlení) a přestěhovat se do velkého bytu (pokud si chce zachovat současný standart bydlení), mohl by tak ušetřit asi 405 Kč měsíčně.

3.5. Trh s byty ve Varšavě

3.5.1. Základní charakteristika města

Hlavní a největší město Polska Varšava je politickým, obchodním a vzdělanostním centrem státu. Nachází se na řece Visle v regionu Mazovského vojvodství. Varšava je administrativní okres a je členěna na 18 městských částí, každá s vlastní samosprávou. Rozloha Varšavy je 517 km². Počet obyvatel dosahuje 1 750 345 a hustota zalidnění činí 3 386 obyvatel na 1 km². V roce 2015 bylo HDP na obyvatele v PPS 56 900 jednotek a dosahuje 196 % průměru EU-28. Nezaměstnanost je za rok 2017 pouze 4,8 %.⁷¹

Varšava je velmi rychle se rozvíjející město, od roku 2007 do roku 2015 se zvýšilo HDP na obyvatele v PPS až o téměř 46 %, což je nejvíce ze všech sledovaných měst. Díky růstu životní úrovně, dostupnosti talentovaných lidí a konkurenceschopnému trhu práce přitahuje město nadnárodní korporace, které přináší do oblasti nemalé investice a umožňují tak další rozvoj města.

3.5.2. Struktura trhu s byty

Trh s byty ve Varšavě lze rozdělit stejně jako u ostatních měst na trh s vlastnictvím bytů a trh s nájmy bytů. Z celkového počtu 25 653 nabídek na serveru otodom.pl během šetření

⁷¹ Uvedená hodnota u nezaměstnanosti vychází z území celého Mazovského vojvodství (Regionální statistika EUROSTATU dle NUTS 2).

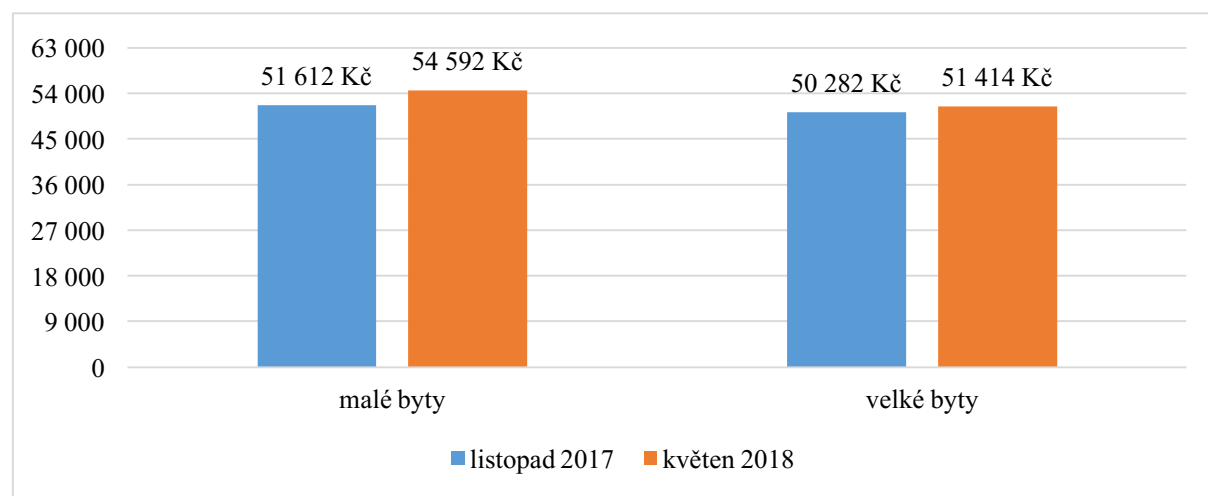
v květnu 2018 připadá 72,8 % na trh s prodejem bytů (vlastnické bydlení) a 27,2 % na trh s pronájmy bytů (nájemní bydlení). V Polsku je převládajícím důvodem užívání vlastnictví nemovitosti, na které připadá 83,4 % domácností a 16,6 % domácností pak žije v nájmu.⁷²

a) Vlastnické bydlení

Nabídka vlastnického bydlení je ve Varšavě složena v nejvyšší míře z třípokojových bytů (37 %), následuje nabídka malých bytů (34 %) a velké byty zahrnují 15,9 %, zbytek připadá na jednopokojové byty a byty o 5ti a více pokojích. Průměrná rozloha bytů ve Varšavě vyplývá ze průměru za šetření v listopadu 2017 a květnu 2018 a vychází na 47,4 m² u malých bytů a na 91,9 m² u velkých bytů.

V první řadě se analýza struktury trhu na základě cen zaměří na průměrnou cenu za metr čtvereční a její vývoj a následně bude popsána situace na trhu s malými byty a trhu s velkými byty. V závěru je uvedena tabulka se shrnutím nejdůležitějších poznatků z kapitoly věnované vlastnickému bydlení na trhu s byty ve Varšavě.

Graf 3.4.: Průměrná cena bytu za 1 m² ve Varšavě



Zdroj: vlastní zpracování z dat otodom.pl

Průměrná cena za metr čtvereční je u velkých bytů nižší, než u malých a v průběhu 6 měsíců došlo u obou skupin ke zvýšení jejich cen. U malých bytů se cena zvedla o 5,8 % a u velkých bytů o 2,3 %.

⁷² EUROSTAT. *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey* [online]. Eurostat [cit. 29. 6. 2018]. Dostupné z: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.d>

Šetření v listopadu 2017 ukázalo u malých bytů průměrnou cenu 2 493 000 Kč a průměrnou rozlohu bytů 47,7 m². Nejvyšší cenu (21 147 000 Kč) z počtu 6 155 nabídek na serveru otodom.pl měl byt o rozloze 94 m². Nejnižší cena byla 658 578 Kč za byt o velikosti 34 m².

V květnu 2018 je průměrná cena malých bytů už 2 551 000 Kč, přičemž průměrná rozloha 47 m² je velmi podobná jako v předchozím šetření. Horní cenová hranice 19 164 800 Kč je zde nižší než v listopadu, ovšem rozloha tohoto bytu je pouze 78 m², což vychází na 245 703 Kč za 1 m² oproti nejdražšímu bytu v listopadu 2017, kde byla cena za 1 m² 224 968 Kč. Dolní cenová hranice je za byt o rozloze 30 m² s cenou 1 137 910 Kč, který je v panelovém domě ze 70. let a nachází se ve střední části Varšavy v městské čtvrti Ochota.

Velké byty u šetření z listopadu 2017 zahrnují 2813 nabídek. Jejich průměrná cena dosahovala 4 765 000 Kč a průměrná rozloha 92,8 m². Horní hranice ceny byla 24 167 994 Kč za byt o rozloze 207 m² a dolní hranice ceny 2 235 540 Kč při rozloze 75 m².

V květnu 2018 dosahuje průměrná cena velkých bytů ve Varšavě 4 723 000 Kč a průměrná rozloha je 91 m². Horní hranice ceny je 47 313 100 Kč. Daný byt má výborné parametry, jeho rozloha je 214 m², nachází se v městském obvodu v západní části Varšavy zvané Wola a jde o luxusní dvoupatrový byt ve 22. patře budovy Platinum Towers (komplex věží přiléhajících k hotelu Hilton) s výhledem na centrum Varšavy. Dolní hranice s cenou 2 096 150 Kč odpovídá bytu o rozloze 69 m² v severní okrajové části Varšavy. Tento nevybavený byt se nachází v činžovním cihlovém domě, který byl postaven v roce 2010.

Tabulka 3.7.: Shrnutí údajů o cenách bytů ve Varšavě

(Hodnoty v Kč)	Malé byty		Velké byty	
	listopad 2017	květen 2018	listopad 2017	květen 2018
Horní cenová hranice	21 147 000	19 164 800	24 167 994	47 313 100
Dolní cenová hranice	658 578	1 137 910	2 235 540	2 096 150
Průměrná cena	2 493 000	2 551 000	4 765 000	4 723 000
Medián cen	2 269 149	2 455 490	4 051 161	4 198 289

Zdroj: vlastní zpracování z dat otodom.pl

b) Nájemní bydlení

Struktura trhu s nájemním bydlením je v květnu 2018 dle informací o nabídce bytů (celkem 6 973 inzerovaných bytů) na serveru otodom.pl tvořena ze 7,4 % jednopokojovými

byty, ze 44 % malými byty (dvoupokojovými), z 29,9 % třípokojovými byty, na velké byty připadá 14,2 % a na 5ti a více pokojové 4,5 %. Průměrná rozloha malých bytů činí 47,7 m², což je velmi podobná hodnota jako u bytů na prodej a průměrná rozloha velkých bytů dosahuje 116,9 m², která je o 25 m² vyšší než u bytů k prodeji.

Průměrné měsíční nájemné v květnu 2018 je 14 057 Kč u malých bytů a 35 411 Kč u velkých bytů. Po zohlednění rozlohy bytů a výpočtů ukazatele ceny/m² vychází u malých bytů na 299 Kč a u velkých bytů na 300 Kč za 1 m².

Horní hranice pro měsíční nájemné je u malých bytů 89 835 Kč za byt o rozloze 120 m² navrženým uznávanými architekty s nadstandardním vybavením, který s nachází v úplném centru Varšavy v části Śródmieście. Byt s měsíčním nájemným 6 254 Kč, rozlohou 50 m² a polohou na okraji Varšavy ve čtvrti Bemowo představuje dolní hranici nájemného u malých bytů. Nejdražší nabídka u velkých bytů je 149 725 Kč/měs. za 160 m² velký byt, jež je umístěn v jednom z mrakodrapů v centru Varšavy ve čtvrti Śródmieście. Nejlevnější měsíční nájem u velkých bytů ve výši 15 571 Kč najdeme v městském obvodu Białołęka. Rozloha tohoto bytu je 71 m².

Tabulka 3.8.: Shrnutí údajů o výši nájemného bytů ve Varšavě

(Hodnoty v Kč/měs.)	Malé byty	Velké byty
Horní hranice nájemného	89 835	149 725
Dolní hranice nájemného	6 254	15 571
Průměrná výše nájemného	14 057	35 411
Medián nájemného	12 971	34 589

Zdroj: vlastní zpracování z dat otodom.pl

3.5.3. Finanční dostupnost bydlení

V Polsku je v roce 2017 průměrný čistý roční příjem dle OECD 37 146 zlotých. V listopadu 2017 je pro účely výpočtu ukazatele finanční dostupnosti vlastnického bydlení P/I převeden dle kurzu 6,042 Kč za 1 zlotý, což činí 224 436 Kč. Mediánová cena malého bytu v listopadu 2017 dosahuje 2 269 149 Kč a u velkého bytu 4 051 161 Kč. P/I u malých bytů se rovná 10,11 a u velkých bytů 18,05. V květnu 2018 (kurz 5,989 Kč za 1 zlotý) dosahuje u malých bytů 11,04 a u velkých bytů 18,87.

Finanční dostupnost nájemního bydlení R/I zahrnuje do výpočtu ve Varšavě měsíční čistý příjem ve výši 18 539 Kč a mediánové nájemné u malých bytů 12 971 Kč a u velkých bytů 34 589 Kč. R/I je tak u malých bytů 70 % a u velkých bytů 186,6 %. U rozmělnění

náročnosti placení nájemného ve velkém bytě mezi dvě osoby je i přesto bydlení ve velkém bytě velmi nevýhodné, protože míra zatížení je zde až 93,3 %. Jde o velký rozdíl například od R/I u velkých bytů v Praze viz. kapitola 3.4.3.

3.6. Trh s byty ve Vídni

3.6.1. Základní charakteristika města

Vídeň je hlavní město a současně jedna ze spolkových zemí Rakouska. Leží v severovýchodní části Rakouska poměrně blízko hranic se Slovenskem. Stejně jako Berlín a Praha je regionem NUTS 2 i NUTS 3. Administrativně se člení na 23 samosprávných městských okresů (tzv. Wiener Stadtbezirke). Rozprostírá se na obou březích řeky Dunaje a její rozloha činí 415 km². V roce 2017 bylo ve městě zaznamenáno 1 867 582 obyvatel (938 500 ekonomicky aktivních) a hustota obyvatel tak dosahuje 4 500 na 1 km². Ekonomická výkonnost města je na úrovni 157 % průměru EU-28, HDP na obyvatele je 45 600 PPS a nezaměstnanost dosahuje 10,4 %.

Vídeň je již několik let označována jako nejlepší město pro život na světě.⁷³ Je ceněná především pro živou kulturní scénu, stabilní politickou situaci, komplexní zdravotní péči a velmi kvalitní infrastrukturu. Vídeň má také značný mezinárodní význam, což podtrhuje velké množství mezinárodních organizací, které zde mají své sídlo, například OSN, OBSE, IAEA, OPEC a další.

3.6.2. Struktura trhu s byty

Ve Vídni bylo k roku 2013 evidováno 870 900 bytů, ve kterých mají obyvatelé Vídně své hlavní bydliště. Z tohoto počtu pouze 20 % osob žije ve vlastním (z toho 12,9 % připadá na kondominium⁷⁴), až 76,1 % v nájmu, 2 % v podnájmu a zbylých 1,9 % připadá na jiné právní důvody užívání (např. užívání bytů na základě rodinných vazeb apod.). Při celkovém pohledu na stav bytů v Rakousku dojdeme v roce 2013 k počtu 3 705 100 obydlených bytů, kde 55,2 % připadá na vlastnictví bytů, 40,3 % na nájem, 1,2 % na podnájem a 3,3 % zbývá na jiné právní důvody užívání.⁷⁵ Podle údajů pro Rakousko z Eurostatu z roku 2016 je situace velmi podobná.

⁷³ MERCER. *Quality of Living City Ranking* [online]. Mercer [cit. 7. 6. 2018]. Dostupné z: <https://mobilityexchange.mercer.com/Portals/0/Content/Rankings/rankings/qol2018i321456/index.html>

⁷⁴ kondominium = spojení individuálního vlastnického práva k jednotlivému bytu a spoluvlastnictví společných prostor k téže nemovitosti.

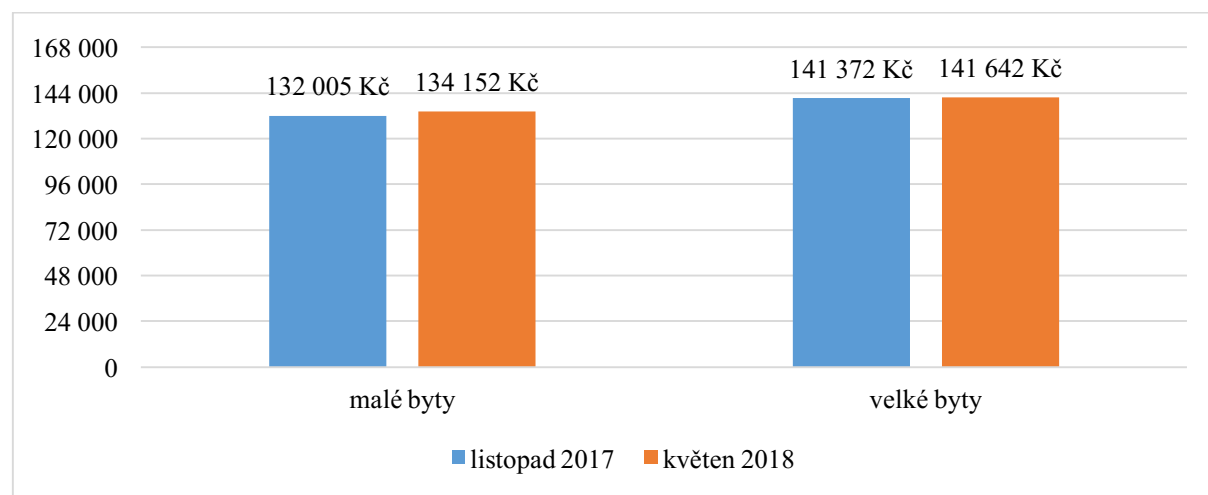
⁷⁵ HOFMANN, Raimund. *National Report for Austria 2015, TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe* [online], Universität Bremen [cit. 3. 7. 2018]. Dostupné z: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/AustriaReport_24092015.pdf

Vlastnictví je zastoupeno z 55 % a nájemní bydlení ze 45 %.⁷⁶ Z výše uvedeného vyplývá velký rozdíl mezi stavem ve Vídni a za celé Rakousko, kdy Vídeň je z pohledu právního důvodu užívání bytů typická převahou nájemního bydlení. Dle internetového realitního serveru wilhaben.at je ve Vídni v květnu 2018 k dispozici 10 746 nabídek s byty na prodej a 7 390 nabídek s byty na pronájem. Z celkového počtu 18 136 inzerovaných nabídek tak 59,3 % připadá na vlastnické bydlení a 40,7 % na nájemní bydlení.

a) Vlastnické bydlení

Nabídka na prodej bytů je dle počtu pokojů zastoupena ve Vídni pro 1-pokojové byty ze 7,3 %, pro 2-pokojové byty (malé byty) z 33 %, pro 3-pokojové byty z 34,6 %, pro 4-pokojové byty (velké byty) z 18,1 % a pro 5ti a více pokojové ze 7 %. Průměrná rozloha malých bytů je 57,6 m² a velkých bytů 120 m².

Graf 3.5.: Průměrná cena bytu za 1 m² ve Vídni



Zdroj: vlastní zpracování z dat wilhaben.at

Průměrná cena za 1 m² je nejvyšší u velkých bytů v květnu 2018 a dosahuje 141 642 Kč, což je o 5,6 % více než u malých bytů a o 0,2 % více než cena za metr čtvereční u velkých bytů v listopadu 2017. Vyšší cena může být dána například kvalitnější nabídkou velkých bytů (z pohledu vybavení, polohy, stavu bytů apod.) oproti malým bytům.

Průměrná cena u malých bytů dosahovala v listopadu 2017 hodnoty 7 899 000 Kč. Z celkového počtu 3 553 nabídek malých bytů v listopadu 2017 byla horní hranice

⁷⁶ EUROSTAT. *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey* [online]. Eurostat [cit. 29. 6. 2018]. Dostupné z: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.d>

59 873 230 Kč za byt o rozloze 143 m² a dolní hranice 1 478 250 Kč za byt o rozloze 28 m². Rozloha 28 m² je velmi malá rozloha na malý byt, ovšem do dvoupokojových bytů jsou počítány i byty o dispozici 2+kk, kde bývá spojena kuchyň s jedním z pokojů, i přesto jednotlivé pokoje rozměrově nedosahují ani poloviny vídeňského průměru.

V květnu 2018 je průměrná cena malých bytů 8 063 000 Kč a průměrná rozloha 58,9 m². Horní hranice z celkového počtu 3 643 nabídek dosahuje částky 51 540 825 Kč za velmi dobře vybavený byt o rozloze 106 m², který se nachází v centru Vídně v části Innere Stadt – 1. Bezirk v těsné blízkosti Vídeňské státní opery a Burggartenu. Dolní hranici představuje byt o rozloze 34 m² s cenou 2 893 520 Kč, který se nachází v 12. Bezirku v části Meidling.

Velké byty byli v listopadu 2017 nabízeny průměrně za 17 820 000 Kč. Počet nabízených velkých bytů byl v tomto období 1 952, z nichž horní cenovou hranici dosáhl byt o rozloze 278 m² a ceně 186 241 025 Kč. Nejnižší nabídka vyšla na 4 320 485 Kč za 78 m².

O 6 měsíců později (v květnu 2018) se průměrná cena velkých bytů snížila na 17 651 000 Kč. Nabídka na trhu s velkými byty obsahuje na serveru wilhaben.at 1 882 položek. Nejvyšší cenu 190 016 425 Kč z nabízených bytů má nově postavený třípatrový penthouse o rozloze 278 m² s terasou o velikosti 152 m², který se nachází v centru Vídně v srdci Innere Stadt (1. Bezirk). Vybavení nejdražšího čtyřpokojového bytu zahrnuje mimo jiné dvě garážová stání, bazén, tři koupelny a vlastní výtah. Dolní cenová hranice je 5 942 050 Kč za byt o rozloze 91 m², který se nachází ve staré budově vyžadující rekonstrukci ve čtvrti Leopoldstadt (2. Bezirk).

Tabulka 3.9.: Shrnutí údajů o cenách bytů ve Vídni

(Hodnoty v Kč)	Malé byty		Velké byty	
	listopad 2017	květen 2018	listopad 2017	květen 2018
Horní cenová hranice	59 873 230	51 540 825	186 241 025	190 016 425
Dolní cenová hranice	1 478 250	2 893 520	4 320 485	5 942 050
Průměrná cena	7 899 000	8 063 000	17 820 000	17 651 000 Kč
Medián cen	5 969 428	6 587 925	14 303 618	14 713 033

Zdroj: vlastní zpracování z dat wilhaben.at

b) Nájemní bydlení

Dle počtu pokojů jsou byty k pronájmu ve Vídni na serveru wilhaben.at nejvíce zastoupeny v segmentu malých bytů (36,7 %) a velké byty dosahují jako třetí největší skupina

17,4 %. Průměrná velikost malých bytů k pronájmu je 59,5 m² a velké byty dosahují průměrné velikosti 126,7 m².

Průměrné měsíční nájemné je u malých bytů 20 255 Kč a u velkých bytů 43 309 Kč. Průměrné měsíční nájemné za 1 m² je u malých bytů 342 Kč a u velkých bytů 339 Kč. Při porovnání hodnot za 1 m² u vlastnického a nájemního bydlení je patrné, že u vlastnického bydlení je u velkých bytů vyšší než u malých, kdežto u nájemního bydlení je situace opačná. U nájemního bydlení se totiž často využívá krátkodobější pobyt především v malých bytech, což zvedá jejich cenu. U vlastnictví daný vztah není tak silný, protože při pořizování vlastní nemovitosti uvažují domácnosti častěji o bydlení na delší časový úsek a jsou ochotni zaplatit více i za velký byt.

Počet nabídek s malými byty k pronájmu je na serveru wilhaben.at 2 361. Z tohoto počtu je horní hranice měsíčního nájemného ve výši 96 171 Kč za zařízený secesní byt o rozloze 100 m², který se nachází v 9. Bezirku v části Alsergrund. Dolní hranice je 8 710 Kč za byt s rozlohou 40 m² v 10. Bezirku v části zvané Favoriten. Velikost nabídky u velkých bytů je 1 288 inzerátů. Horní hranice měsíčního nájemného dosahuje částky 144 424 Kč za dvoupatrový byt o rozloze 198 m² v centru Vídně (Innere Stadt – 1. Bezirk) a dolní hranice 14 221 Kč za byt o rozloze 69 m² ve čtvrti Favoriten.

Tabulka 3.10.: Shrnutí údajů o výši nájemného bytů ve Vídni

(Hodnoty v Kč/měs.)	Malé byty	Velké byty
Horní hranice nájemného	96 171	144 424
Dolní hranice nájemného	8 710	14 221
Průměrná výše nájemného	20 255	43 309
Medián nájemného	19 472	42 610

Zdroj: vlastní zpracování z dat wilhaben.at

3.6.3. Finanční dostupnost bydlení

U finanční dostupnosti bydlení je třeba zkoumat příjmy a ceny a nájemné. V Rakousku je průměrná výše čistého ročního příjmu v roce 2017 dle OECD 31 070 euro. Pro finanční dostupnost vlastnického bydlení v listopadu 2017 představuje daný příjem po zohlednění devizového kurzu 794 305 Kč. Mediánové ceny v tomto období dosahovaly u malých bytů 5 969 428 Kč a u velkých bytů 14 303 618. Indikátor P/I ukazuje u malých bytů hodnotu 7,52 a u velkých bytů 18,01. V květnu 2018 je příjem uplatňovaný v rámci ukazatele P/I ve výši 802 693 Kč. Mediánové ceny malých bytů dosahují hodnoty 6 587 925 Kč a velké byty

14 713 033 Kč. Z ukazatele P/I v květnu 2018 vyplývá, že na koupi malého bytů potřebuje Rakušan ve Vídni 8,21 svých průměrných čistých ročních příjmů a u velkých bytů až 18,33.

Finanční dostupnost nájemního bydlení bude stejně jako u všech ostatních měst i na trhu s byty ve Vídni změřena pomocí ukazatele R/I. Na podkladu šetření provedeném 31. května 2018 dosahuje výše měsíčního mediánového nájemného pro malé byty 19 472 Kč a pro velké byty 42 610 Kč. Průměrný měsíční čistý příjem je pro dané šetření 66 775 Kč. Míra zatížení příjmů náklady na čisté nájemné (R/I) je u malých bytů 29,2 % u velkých bytů 63,8 %.

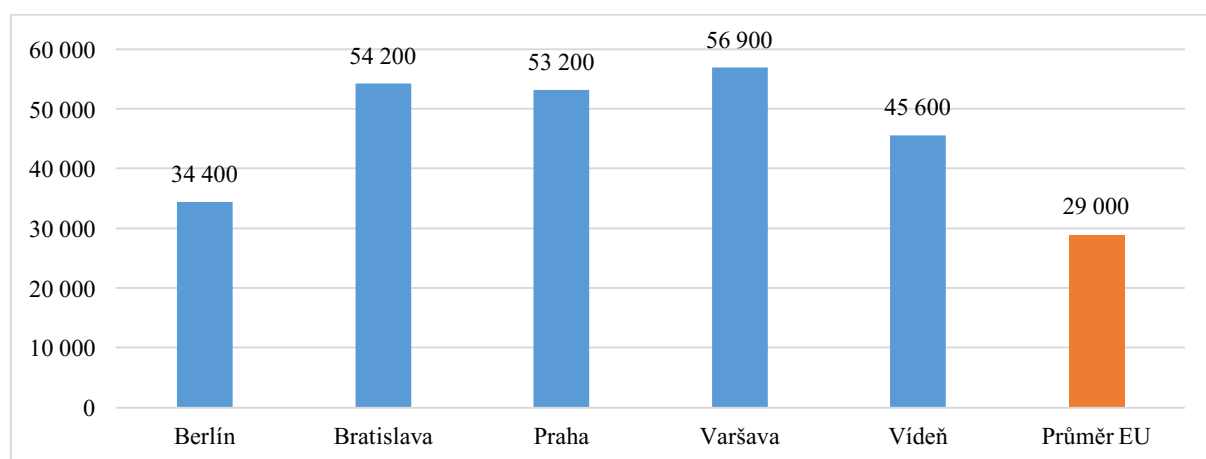
4. Shrnutí výsledků a zhodnocení

V kapitole shrnutí výsledků a zhodnocení dojde ke srovnání údajů z předcházející kapitoly mezi jednotlivými městy navzájem. Komparativní charakter kapitoly povede k naplnění hlavního cíle práce (porovnat strukturu trhu v rámci jednoho segmentu trhu nemovitostí mezi vybranými městy v Evropě) a zodpovězení výzkumných otázek jako například jaké ze sledovaných měst má nejvyšší ekonomickou výkonnost, jak se liší struktura trhu s byty v jednotlivých městech, kde jsou nejvyšší a kde naopak nejnižší ceny a nájemné bytů, jaké město má nejlepší finanční dostupnost vlastnického a nájemního bydlení a také zdali má ekonomická výkonnost měst nějakou souvislost s cenami a finanční dostupností bydlení, kdy se vychází z hypotézy, že města s vyšším HDP na obyvatele v PPS mají vyšší finanční dostupnost vlastnického i nájemního bydlení.

4.1. Srovnání ekonomické výkonnosti jednotlivých měst

Srovnání ekonomické výkonnosti měst je zásadní pro potvrzení nebo vyvrácení hypotézy, že města s vyšším HDP na obyvatele mají vyšší finanční dostupnost bydlení. Údaje o ekonomické výkonnosti (HDP na obyvatele v PPS) jsou převzaty z kapitol věnovaných základní charakteristice jednotlivých měst. Nejvyšší HDP na obyvatele je ve Varšavě a nejnižší v Berlíně. Všechna města přitom přesahují průměr EU-28.

Graf 4.1.: HDP na obyvatele v PPS



Zdroj: Vlastní zpracování z dat Eurostatu⁷⁷

⁷⁷ EUROSTAT. *Regional statistics by NUTS classification* [online]. Eurostat [cit. 11. 5. 2018]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/regions/data/database>

4.2. Srovnání struktury trhů s byty

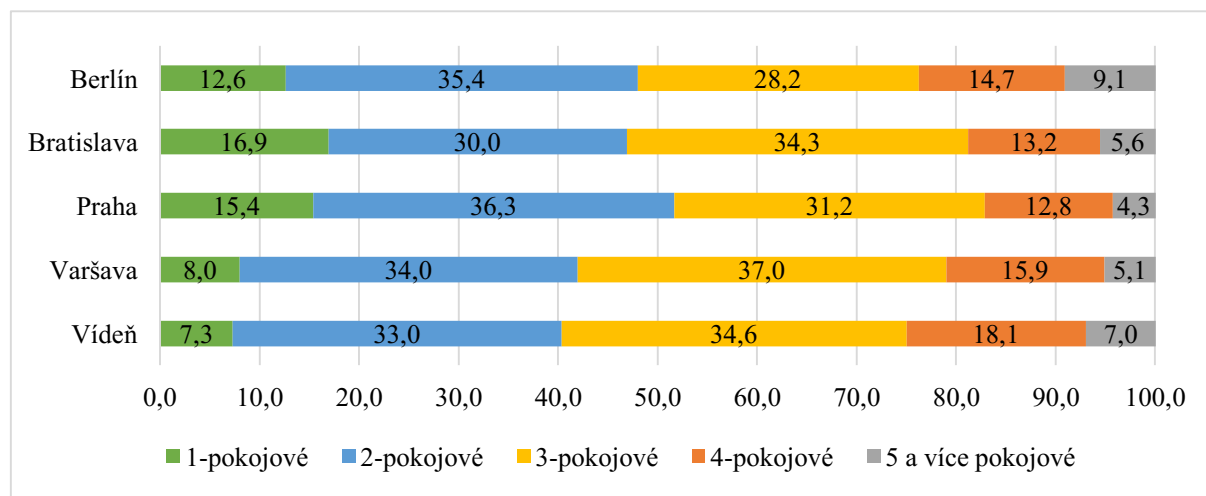
V této kapitole dojde ke srovnání struktury trhů s byty mezi jednotlivými městy. Údaje, které byly získány z realitních serverů a popsány v předchozí kapitole u jednotlivých měst, budou převzaty a přehledně uspořádány pro účely komparace. Kapitola je rozdělena do dvou základních částí, které představují faktory působící samostatně i ve vzájemné souvislosti na strukturu trhu s byty. První ucelený okruh se bude týkat rozdělení trhu na základě dispozice bytů v podobě počtu pokojů a velikosti (rozlohy) bytů a druhá podkapitola se zaměří na rozčlenění trhu s byty z pohledu výše cen a nájemného.

4.2.1. Počet pokojů a velikost

Údaje pro počet pokojů i velikost bytů vycházejí u vlastnického bydlení (byty na prodej) z průměru ze dvou šetření, která byla provedena jedno v listopadu 2017 a druhé v květnu 2018. U nájemního bydlení (byty k pronájmu) se pak vychází pouze ze šetření z května 2018.

a) Počet pokojů

Graf 4.2.: Vlastnické bydlení – struktura trhu dle počtu pokojů (v %)

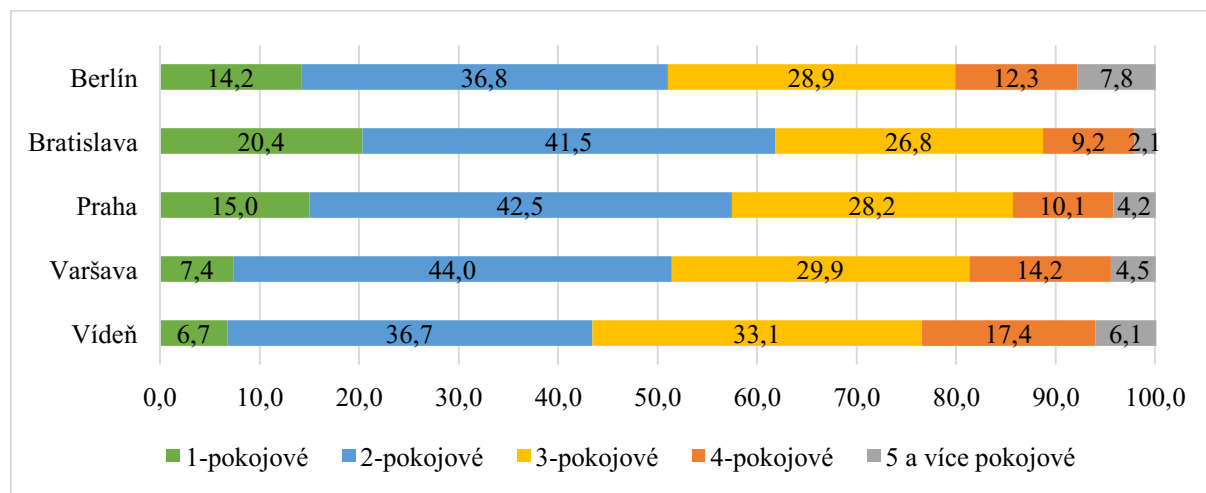


Zdroj: vlastní zpracování z dat immobilienscout24.de, nehnutenosti.sk, sreality.cz, otodom.pl a wilhaben.at

Z uvedeného porovnání podle počtu pokojů (graf 4.2.) obecně vyplývá, že struktura trhu s byty na prodej u jednotlivých měst má pouze malé odlišnosti. Typicky jsou nejvíce zastoupeny byty se třemi pokoji, které převládají v Bratislavě, Varšavě a Vídni a také dvoupokojové byty (malé byty), jež se v nejvyšší míře objevují v Berlíně a Praze. Za nimi následují 4-pokojové

(velké byty), které se ve všech městech dělí o třetí nejvyšší zastoupení s 1-pokojovými byty. Nejmenší počet bytů k prodeji je u každého města v segmentu 5 a více pokojových bytů.

Graf 4.3.: Nájemní bydlení – struktura trhu dle počtu pokojů (v %)

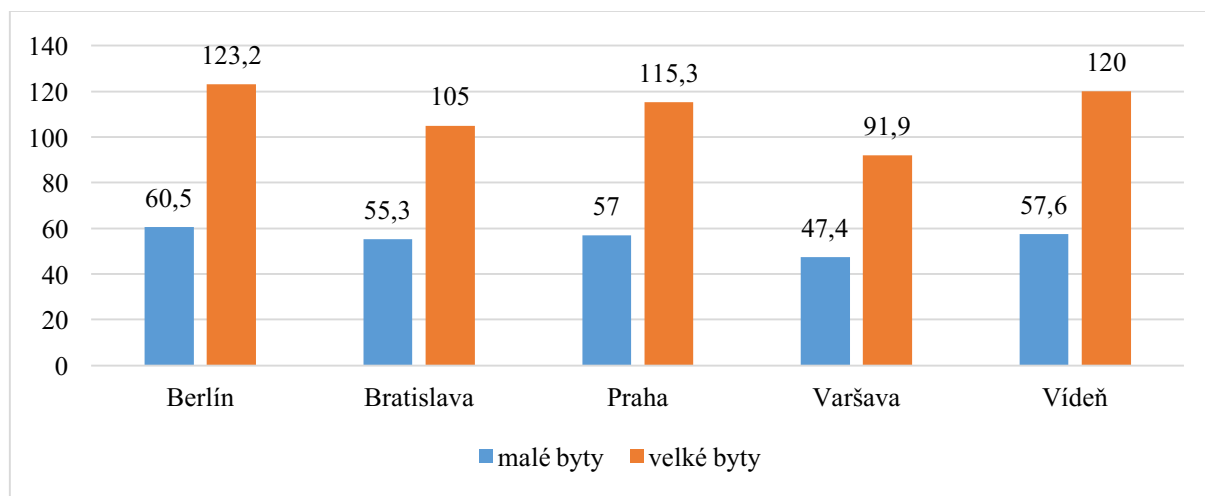


Zdroj: vlastní zpracování z dat immobilienscout24.de, nehnutenosti.sk, sreality.cz, otodom.pl a wilhaben.at

U nájemního bydlení je situace (graf 4.3.) u všech měst vyjma Vídně jednoznačně ve prospěch menších bytů. 1-pokojové byty spolu s 2-pokojovými obsahují přes polovinu všech nabídek na trhu s nájmy bytů v Berlíně, Bratislavě, Praze i Varšavě. Celkově převládají napříč trhy v jednotlivých městech 2-pokojové byty (malé byty), nejvíce jsou zastoupeny ze 44 % ve Varšavě. Následují 3-pokojové byty, které se pohybují kolem 30 %. Velké byty (4-pokojové) dosahují u jednotlivých měst již větší rozdíly, když jsou někde třetí největší skupinou (Varšava a Vídeň) a někde až čtvrtou (Berlín, Bratislava, Praha). Podobně jako u vlastnického bydlení si velké byty dělí pozici s 1-pokojovými. Nejnižšího zastoupení dosahují na jednotlivých trzích byty s 5ti a více pokoji.

b) Velikost (rozloha) bytů

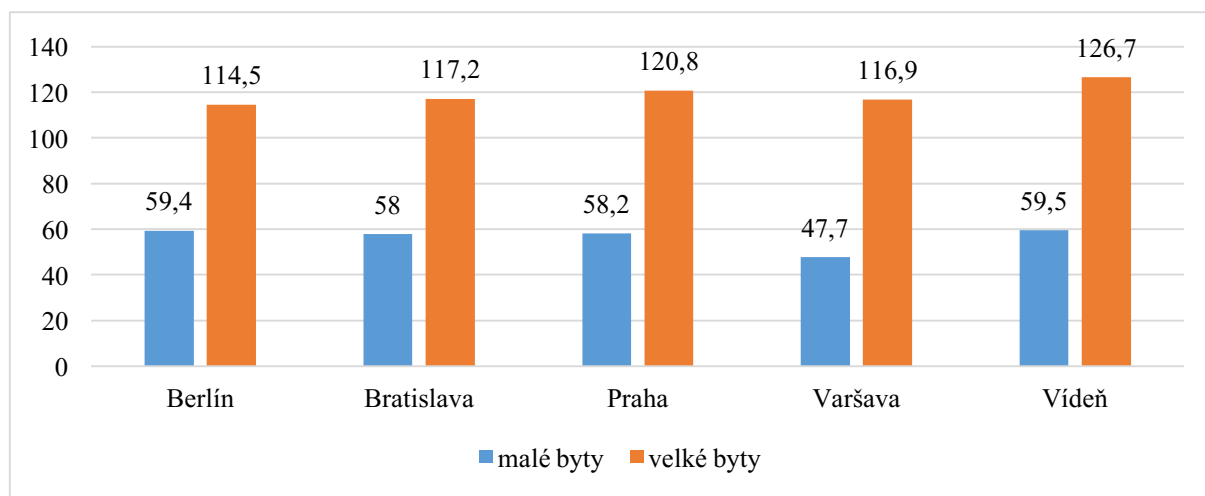
Graf 4.4.: Vlastnické bydlení – průměrná velikost malých a velkých bytů (v m²)



Zdroj: vlastní zpracování z dat immobilienscout24.de, nehnutelnosti.sk, sreality.cz, otodom.pl a wilhaben.at

Průměrná rozloha bytů k prodeji (graf 4.4.) je nejvyšší v Berlíně, což platí pro velké i malé byty. Naopak nejnižší průměrná rozloha bytů připadá na Varšavu (opět malé i velké byty), kde jsou některé byty opravdu velmi malé a rozměrově netypické pro dispozici 2+1, 2+kk (resp. 4+1, 4+kk). Druhá nejmenší je rozloha bytů v Bratislavě. Praha a Vídeň jsou z pohledu průměrných velikostí bytů velmi podobné a představují pomyslný střed mezi největšími a nejmenšími byty.

Graf 4.5.: Nájemní bydlení – průměrná velikost malých a velkých bytů



Zdroj: vlastní zpracování z dat immobilienscout24.de, nehnutelnosti.sk, sreality.cz, otodom.pl a wilhaben.at

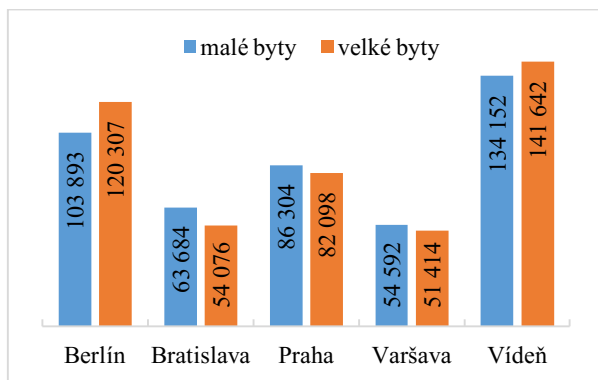
Průměrná rozloha u bytů k pronájmu je nejvyšší ve Vídni u malých i velkých bytů. Nejmenší průměrná rozloha u malých bytů je stejně jako u vlastnického bydlení ve Varšavě, ale u velkých bytů se naopak situace oproti vlastnickému bydlení změnila a nejmenší průměrnou rozlohu ze všech měst mají byty k pronájmu v Berlíně.

4.2.2. Cena a nájemné

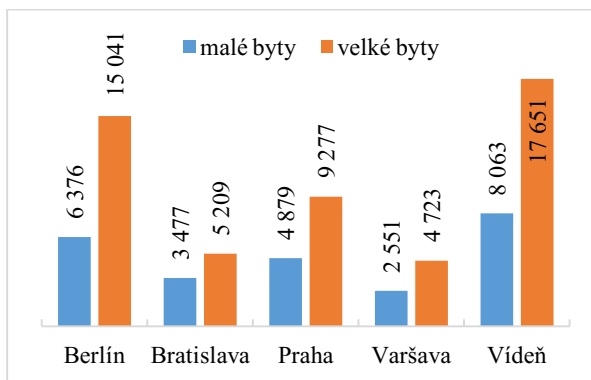
Při porovnávání údajů o cenách a nájemném bytů mezi jednotlivými městy se vychází vždy pouze ze šetření provedeném v květnu 2018. U údajů o nájemném se vychází z čistého měsíčního nájemného viz kapitola 3.1.2.

a) Ceny bytů

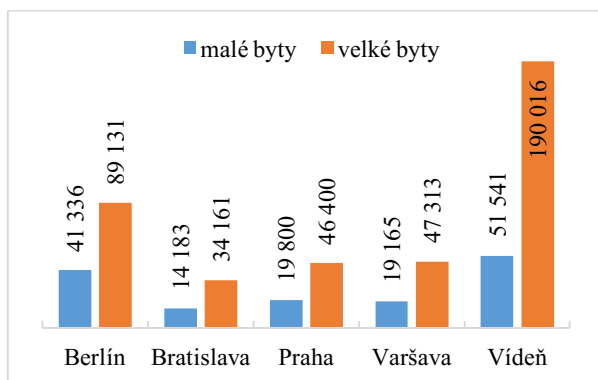
Graf 4.6.: Průměrná cena bytů za 1 m² (Kč)



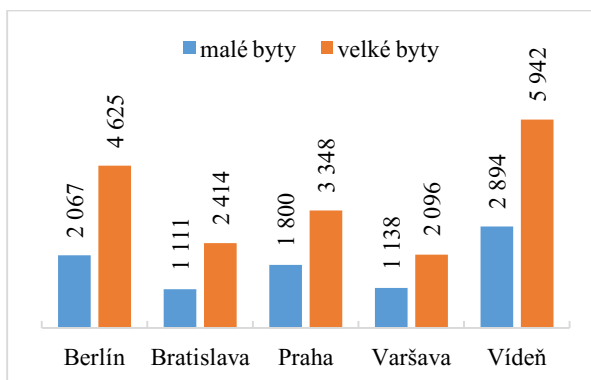
Graf 4.7.: Průměrná cena bytů (v tis. Kč)



Graf 4.8.: Horní cenová hranice (v tis. Kč)



Graf 4.9.: Dolní cenová hranice (v tis. Kč)



Zdroj: vlastní zpracování z dat immobilienscout24.de, nehnutenosti.sk, sreality.cz, otodom.pl a wilhaben.at

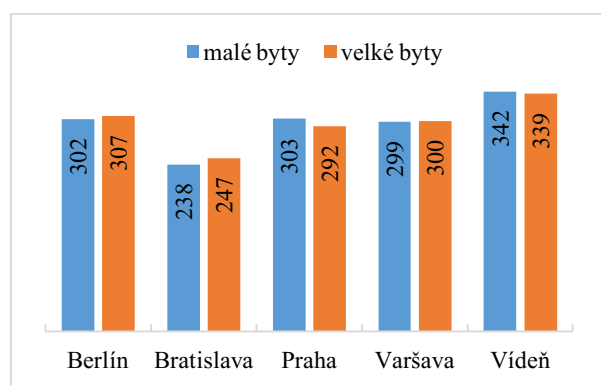
Nejvýznamnější porovnání je možné sledovat u ukazatele průměrné ceny bytů za 1 m² (graf 4.6.). Situace v hlavních městech je u velkých i malých bytů velmi podobná. Nejvyšší hodnoty jsou ve Vídni, po ní následuje Berlín, Praha a Bratislava a nejnižší jsou ve Varšavě.

Absolutně nejlevněji lze koupit malý byt v Bratislavě za cenu 1 110 905 Kč a velký byt ve Varšavě za cenu 2 096 150 Kč (graf 4.9.). Nejlevnější luxusní byty se prodávají v Bratislavě (graf. 4.8.). Například za velký byt o rozloze 185 m² s veškerým vybavením, který se nachází v centru Bratislavy (Bratislava I - Staré Mesto) na Dvořákovom nábreží, zaplatí kupující cenu 34 160 550 Kč (viz kapitola 3.3.2.). Nejdražší byt s cenou 190 016 425 Kč se nachází ve Vídni.

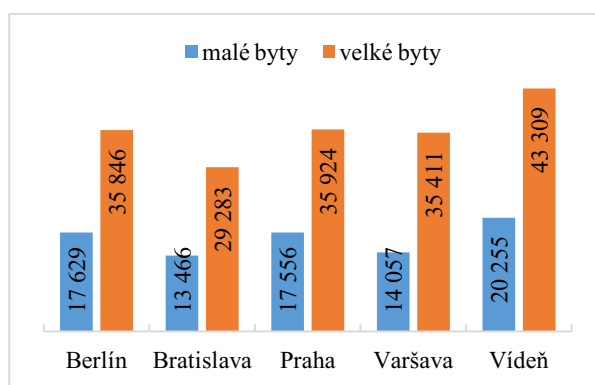
Při celkovém pohledu na porovnání cen bytů mezi jednotlivými městy vyplývá, že nejvyšší ceny jsou ve Vídni. Vídeň totiž dosahuje nejvyšších hodnot u všech zkoumaných ukazatelů. Naopak nejnižší ceny jsou ve Varšavě, kde si kupující musí připravit na pořízení malého bytu průměrně 2 551 000 Kč a u velkého bytu 4 723 000 Kč.

b) Nájemné

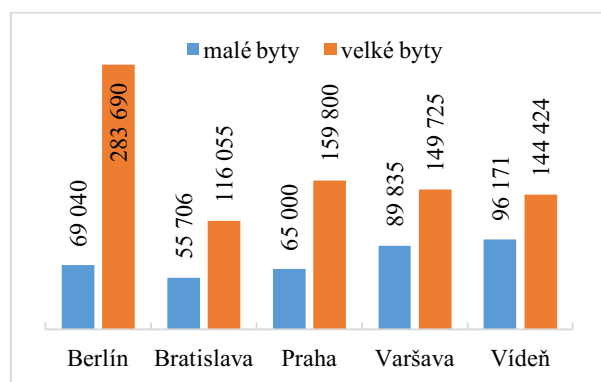
Graf 4.10.: Průměrné nájemné za 1 m² (Kč)



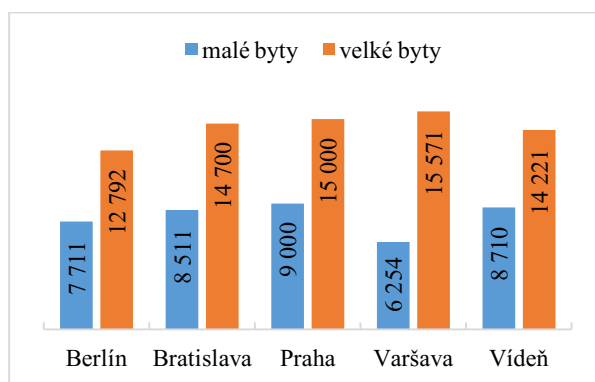
Graf 4.11.: Průměrná výše nájemného (Kč)



Graf 4.12.: Horní hranice nájemného (Kč)



Graf 4.13.: Dolní hranice nájemného (Kč)



Zdroj: vlastní zpracování z dat immobilienscout24.de, nehnutenosti.sk, sreality.cz, otodom.pl a wilhaben.at

Průměrné měsíční nájemné je nejvyšší opět ve Vídni (graf 4.11.). Malé byty se zde pronajímají průměrně za 20 225 Kč a velké byty za 43 309 Kč. Nejnižší průměrné měsíční nájemné je pro malé byty (13 446 Kč) i velké byty (29 283 Kč) v Bratislavě. Berlín, Praha a Varšava jsou na tom z pohledu výše nájemného (graf 4.10. a 4.11.) téměř stejně.

Absolutně nejlevnější měsíční nájem (graf 4.13.) je možné najít ve Varšavě, nicméně ve všech městech lze bydlet v malém bytě pod 9 000 Kč za měsíc. Dolní hranice u nájemného velkých bytů je nejnižší v Berlíně (12 792 Kč). Jde o nevybavený byt s rozlohou 87 m², který se nachází v okrajové části Berlína (viz kapitola 3.1.2). Luxusní byty (v horní hranici nájemného) jsou nejlevnější v Bratislavě (graf 4.12). Za malý byt zde vychází horní hranice nájemného na 55 706 Kč za měsíc a u velkých bytů na 116 055 Kč. Nejdražší nájem ve výši 283 690 Kč se objevil při šetření v květnu 2018 v nabídce serveru immobilienscout24.de za velký byt (4+1, 4+kk) v Berlíně.

4.3. Srovnání finanční dostupnosti bydlení

V předchozích kapitolách jednotlivých měst věnovaných finanční dostupnosti bydlení byl uveden rozbor dostupnosti vlastnického a nájemního bydlení na základě mediánových cen a nájemného. Pro komparaci finanční dostupnosti bydlení napříč jednotlivými městy budou údaje z předchozích kapitol graficky srovnány a navíc bude použit i jednotný standard v podobě dvoupokojového bytu o rozloze 56 m²⁷⁸. U finanční dostupnosti nájemního bydlení (ukazatel R/I) pro velké byty je použit průměrný měsíční čistý příjem jednotlivce vynásobený dvěma. Důvodem je předpoklad, že velký byt (o dispozici 4+1, 4+kk) obývají minimálně dvě ekonomicky činné osoby, které obě přispívají na nájemné, čímž se míra zatížení výdaji na bydlení u těchto osob snižuje.

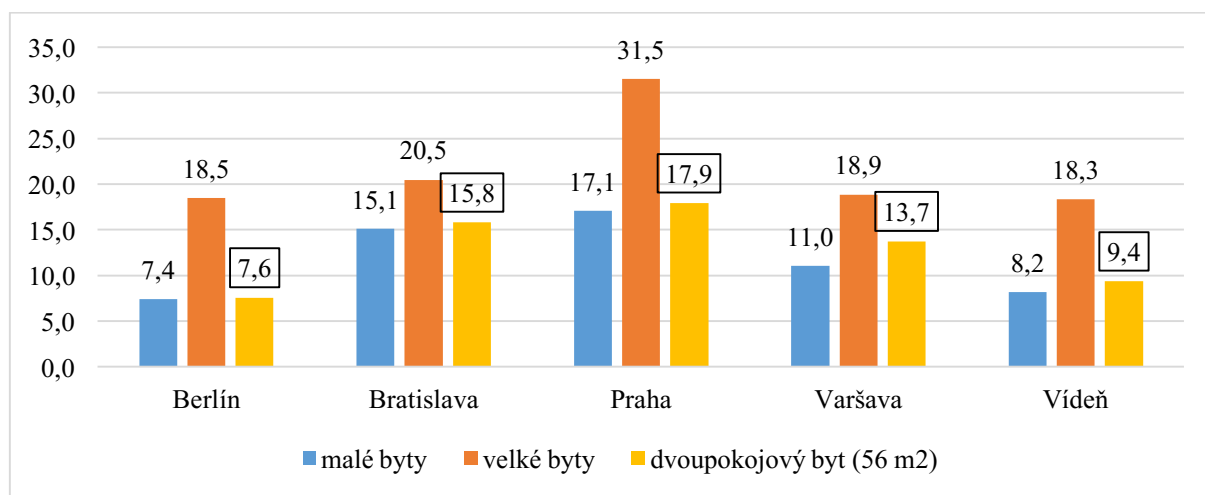
Finanční dostupnost vlastnického bydlení (graf 4.14.) je nejlepší v Berlíně. Průměrný roční čistý příjem, ze kterého se pro Berlín vychází je 768 049 Kč a cena standardního (56 m²) dvoupokojového bytu je zde 5 818 000 Kč. Na jeho pořízení by musel jednotlivec v Berlíně odložit 7,6 svých ročních platů. Pod hranici deseti ročních příjmů (9,4) za standardní byt (7 512 512 Kč) se lze dostat také ve Vídni. V Rakousku je totiž průměrný čistý roční příjem až 802 693 Kč. Nejhorší situace je na trhu s prodejem bytů v Praze, kde by český zájemce o koupi standardního bytu (4 833 024 Kč) musel vynaložit až 17,9 svých ročních příjmů.

Finanční dostupnost nájemního bydlení (graf 4.15) vychází nejlépe opět v Berlíně. Za nájemné standardního bytu (19 152 Kč) zde Němec utratí 26,5 % průměrného měsíčního čistého příjmu. Podobně jsou na tom ve Vídni, kde ukazatel R/I vychází 28,7 %. O poznání horší situace je v Praze a Bratislavě. Domácnosti zde za nájem zaplatí přes 70 % svých čistých

⁷⁸ Pro výpočet ukazatelů P/I a R/I pro dvoupokojový byt (2+1,2+kk) o rozloze 56 m² je nejdříve zjištěna průměrná velikost malých bytů v jednotlivých zkoumaných městech a následně je z nich vypočten aritmetický průměr, čímž je získána standardní rozloha dvoupokojového bytu. Cena a nájemné pro takovýto byt byla vypočítána vynásobením průměrné ceny a průměrného nájemného za 1 m² u malých bytů v jednotlivých městech (viz graf 4.6. a 4.10.) a rozlohou 56 m².

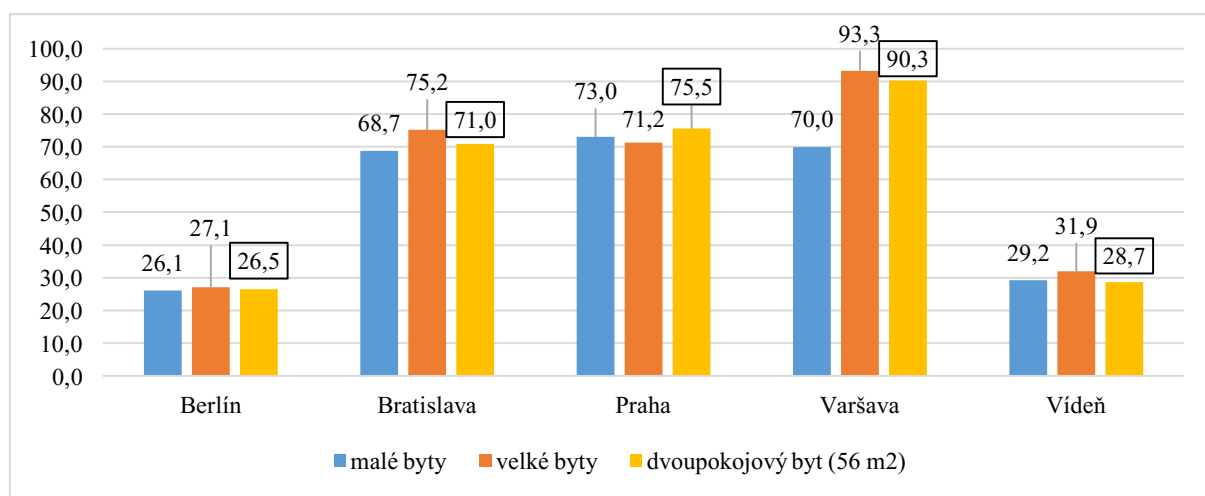
měsíčních příjmů. Nejobtížnější situaci mají z pohledu finanční dostupnosti nájemního bydlení Poláci, kteří zaplatí ve Varšavě za nájemné pro standardní byt až 90,3 % z průměrného měsíčního příjmu (18 539 Kč). Na ostatní životní potřeby jim tak zůstává pouze 1 798 Kč měsíčně. Za úvahu zde stojí upřednostnění koupě vlastního bytu před nájmem. V takovém případě je ovšem nutné zkoumat i výše úrokových sazeb hypoték. Vzniká další možný námět pro zkoumání v podobě tzv. tenure choice (tedy možnosti volby mezi různými druhy držby nemovitosti – typicky mezi vlastnickým a nájemním bydlením).

Graf 4.14.: Price-to-income (P/I)



Zdroj: vlastní zpracování z dat immobilienscout24.de, nehnutenosti.sk, sreality.cz, otodom.pl a wilhaben.at

Graf 4.15.: Rent-to-income (R/I) – v procentech



Zdroj: vlastní zpracování z dat immobilienscout24.de, nehnutenosti.sk, sreality.cz, otodom.pl a wilhaben.at

Při pohledu na výsledky porovnání finanční dostupnosti vlastnického a nájemního bydlení je zde místo pro posouzení hypotézy, že města s vyšším HDP na obyvatele v PPS mají lepší finanční dostupnost bydlení. Porovnání výsledných zjištění z kapitol 4.1. a 4.3. uvedenou hypotézu vyvrací. Daný výsledek souvisí s více faktory, které jsou promítnuty do ekonomické výkonnosti měst měřené podle HDP na obyvatele ve standardu kupní síly. Zejména jsou to vyšší cenové hladiny ve městech s dražším bydlením, které výrazně snižují hodnoty ekonomické výkonnosti na obyvatele měřené v PPS. Lepšího ověření dané hypotézy by bylo možné dosáhnout například v případě, kdyby i čisté příjmy byly převedeny nikoliv dle tržního kurzu cizích měn ke koruně, ale také na standart kupní síly. Dále může mít dle mého názoru vliv i neodpovídající ohodnocení pracovníků v Bratislavě, Praze a Varšavě, kteří vzhledem ke konečné hodnotě, kterou vytvářejí (tu představuje právě HDP na obyvatele) dostávají nízkou odměnu (nízký průměrný příjem) a díky tomu je pro ně bydlení méně finančně dostupné. Svůj vliv na nižší ekonomickou výkonnost na obyvatele zejména v Berlíně má i vyšší počet jeho obyvatel, který má naopak nižší vliv na finanční dostupnost bydlení.

5. Závěr

Struktura trhu s nemovitými věcmi může být chápána v širším i užším pojetí. V užším pojetí jde pouze o vymezení a rozčlenění objektů (nemovitých věcí) na trhu do určitých skupin a podskupin. Struktura v užším pojetí může být přínosná především pro orientaci v trhu a rychlejší a kvalitnější identifikaci možných problémů v případě, že se analýza zaměří pouze na jediný segment trhu s nemovitými věcmi. Příkladem je zjištěná finanční nedostupnost bydlení na trhu s pronájmy bytů ve Varšavě. V daném případě je tak možné použít efektivně a cíleně třeba nástroje bytové politiky (příspěvek na bydlení) pro osoby žijící v pronájmu ve Varšavě.

V širším pojetí je struktura trhu zaměřena nejen na objekty, se kterými se na trhu obchoduje, ale také na subjekty, které na trhu s nemovitými věcmi vystupují a zejména na faktory, jež trh ovlivňují. Kupříkladu na základě typu držby nemovitostí lze trh strukturovat na trh vlastnického a nájemního bydlení, na základě dispozice bytů lze zase trh rozdělit na malé a velké byty a spatřit tak distorze trhu pouze u bytů o dispozici 2+1, 2+kk.

V práci byla použita jak struktura v užším, tak struktura v širším smyslu, což dopomohlo k naplnění všech stanovených cílů. V souladu s hlavním cílem práce došlo k porovnání struktury trhu s byty v Berlíně, Bratislavě, Praze, Varšavě a Vídni, ze kterého bylo mimo jiné zjištěno, že nejvhodnějším místem pro život z pohledu bydlení je Berlín (vycházeno z finanční dostupnosti bydlení) a naopak nejhůře jsou na tom při zohlednění příjmů osob u vlastnického bydlení v Praze a u nájemního bydlení ve Varšavě. V případě, že se jedinec rozmyšlí v jakém ze zkoumaných měst investovat do nákupu bytu své volné finanční prostředky, tak z provedené analýzy vyplývá, že by tak měl učinit ve Varšavě a to nejlépe do většího bytu (např. 4+1, 4+kk), neboť ceny bytů na prodej jsou ve Varšavě ze všech měst nejnižší a naopak za pronájem dostane vlastník podobně jako v Praze nebo v Berlíně. Investice do většího bytu je ve Varšavě vhodnější z toho důvodu, že je zde cena velkých bytů za metr čtvereční nižší než u malých a oproti tomu výše nájemného za metr čtvereční u velkých bytů je vyšší než u malých. Hypotéza, že města s vyšší ekonomickou výkonností (HDP na obyvatele v PPS) mají i vyšší finanční dostupnost bydlení byla v práci vyvrácena.

Ve výčtu nejrůznějších zjištění na základě dat z provedené analýzy by se dalo pokračovat ještě velmi dlouho, neboť je lze použít i na další rozličné charakteristiky. Otevírá se tak prostor pro další zkoumání. Námětem může být například zjištění míry kapitalizace pro jednotlivé trhy na základě porovnání cen bytů a nájmu nebo při doplnění údajů o výši úroků u hypotečních úvěrů je možné také ověřit, zdali je výhodnější si na daném trhu byt pořídit vlastní nebo raději bydlet v nájemním bytě.

Seznam použité literatury

a) Monografie

1. BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vydání. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
2. CÁR, Mikuláš. *Realitný trh v súvislostiach*. Bratislava: Slovenská technická univerzita v Bratislave v Nakladateľstve STU, 2014. 80 s. ISBN 978-80-227-4266-5.
3. HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. Praha: C. H. Beck, 2014. 2080 s. ISBN 978-80-7400-287-8.
4. LUX, Martin. *Bydlení věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 288 s. ISBN 80-86429-12-1.
5. LUX, Martin a František KUDA. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR, 2008. 193 s. ISBN 978-80-7330-149-1.
6. LUX, Martin a Petr SUNEKA. *Jak dobře investovat do bydlení*. Praha: Sociologické nakladatelství SLON, 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3.
7. LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství SLON, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
8. MANKIW, N. Gregory. *Zásady ekonomie*. Praha: Grada, 1999. 763 s. ISBN 80-7169-891.
9. POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869-2903-5.
10. *Sčítání lidu, domů a bytů 2011 - Hlavní město Praha - analýza výsledků*. Praha: Český statistický úřad, 2013. Lidé a společnost. SLDB 2011 ; roč. 2013. 154 s. ISBN 978-80-250-2393-8.
11. SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. Praha: C. H. Beck, 2013. 1280 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
12. *Štatistická ročenka hlavného mesta SR Bratislavy 2017*. Bratislava: Štatistický úrad Slovenskej republiky, 2017. 236 s. ISBN 978-80-8121-612-1.

b) Odborné články

1. GAN, Quan and HILL, Robert. Measuring housing affordability: Looking beyond the median. *Journal of Housing Economics* [online]. 2009, roč. 18, č. 2 [cit. 24. 5. 2018]. s. 115

- 125. ISSN 1051-1377. Dostupné z: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1051137709000163?via%3Dihub>
- 2. HLAVÁČEK, Michal, O. NOVOTNÝ a M. RUSNÁK. Analýza cen komerčních nemovitostí v zemích střední Evropy. *Politická ekonomie*. 2016, roč. 64, č. 1, s. 3 – 18. ISSN 0032-3233.
- 3. HUI, Eddie C. M. Measuring Affordability in Public Housing from Economic Principles: Case Study of Hong Kong. *Journal of Urban Planning* [online]. 2001, roč. 127, č. 1 [cit. 24. 5. 2018]. s. 34 – 49. ISSN 07339488. Dostupné z: <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=3&sid=2bf7a23a-6eb8-48bd-9a65-8a2cc1d773ae%40sessionmgr120>
- 4. LUX, Martin, T. KOSTELECKÝ, M. MIKEZSOVÁ a P. SUNEGA. Vybrané faktory stojící za vysokými cenami bytů v Praze. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*. 2009, roč. 45, č. 5, s. 967 - 991. ISSN 0038-0288.
- 5. STONE, Michael. What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Polici Debate* [online]. 2006, roč. 17, č. 1 [cit. 23. 5. 2018]. s. 151 – 184. ISSN 10511482. Dostupné z: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.1021.8680&rep=rep1&type=pdf>

c) Elektronické zdroje

- 1. AMT FÜR STATISTIK. *Auf einen Blick* [online]. Das Amt [cit. 10. 5. 2018]. Dostupné z: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
- 2. ČSÚ. *Statistická ročenka Hlavního města Prahy 2017* [online]. Praha: Český statistický úřad, 2017. [cit. 1. 6. 2018]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/46014674/33012017.pdf/4e96571f-c40e-4258-9eff-74a86d9d99dc?version=1.7>
- 3. EUROMONITOR. *Top 100 City Destinations Ranking WTM London 2017 Edition* [online]. Euromonitor International [cit. 7. 6. 2018]. Dostupné z: http://go.euromonitor.com/rs/805-KOK-719/images/Euromonitor%20International_WTM%20London%202017_Top%20100%20City%20Destinations.pdf
- 4. EUROSTAT. *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey* [online]. Eurostat [cit. 29. 6. 2018]. Dostupné z: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do>
- 5. EUROSTAT. *Nuts – principles and characteristics* [online]. Eurostat [cit. 11. 5. 2018]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/nuts/principles-and-characteristics>

6. EUROSTAT. *Regional statistics by NUTS classification* [online]. Eurostat [cit. 11. 5. 2018]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/regions/data/database>
7. HÁJKOVÁ, Michaela. *Nemovitě věci v novém občanském zákoníku 2012* [online]. Holec, Zuska & partneři [cit. 10. 7. 2018]. Dostupné z: <http://www.holec-advokati.cz/cs/publikace/234>
8. HOFMANN, Raimund. *National Report for Austria 2015, TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe* [online]. Universität Bremen [cit. 3. 7. 2018]. Dostupné z: http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/AustriaReport_24092015.pdf
9. MERCER. *Quality of Living City Ranking* [online]. Mercer [cit. 7. 6. 2018]. Dostupné z: <https://mobilityexchange.mercer.com/Portals/0/Content/Rankings/rankings/qol2018i321456/index.html>
10. OECD. *Taxing Wages 2018* [online]. OECD Publishing [cit. 23. 5. 2018]. Dostupné z: http://dx.doi.org/10.1787/tax_wages-2018-en
11. STATDAT. *Hustota obyvateľstva - SR, oblasti, kraje, okresy, mesto, vidiek* [online]. Štatistický úrad Slovenskej republiky [cit. 7. 6. 2018]. Dostupné z: <http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi>
12. STATISTISCHES BUNDESAMT. *Haushalte nach Art der Wohnungsnutzung in Deutschland* [online]. Destatis [cit. 3. 6. 2018]. Dostupné z: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/EinkommenKonsumLebensbedingungen/Wohnen/Tabellen/TabellenHaushaltsstrukturArtWohnungsnutzung.html>

d) Legislativa

1. Nařízení EP a Rady 1445/2007 ze dne 11. prosince 2007, o stanovení společných pravidel pro poskytování základních informací o paritách kupní síly a pro jejich výpočet a zveřejňování. Úř. věst. L 336/1, 20. Prosince 2007, s. 45 a násl.
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
3. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
4. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
5. Obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů.

e) Ostatní zdroje

1. UJČÍKOVÁ, S. *Analýza realitního trhu ve vybraných regionech ČR*. Brno, 2014. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.

Seznam zkratek

ČNB – Česká národní banka

HDP – hrubý domácí produkt

IAEA – Mezinárodní agentura pro atomovou energii

OBSE – Organizace pro bezpečnost a spolupráci v Evropě

OECD – Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj

OSN – Organizace spojených národů

OPEC – Organizace zemí vyvážejících ropu


PPS – standart kupní síly

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 13. 7. 2018


Ondrej Kvašňovský

Seznam příloh

Příloha č. 1.: Šetření o cenách bytů ze dne 17. - 23. 11. 2017

Příloha č. 2.: Šetření o cenách bytů ze dne 30. 5. 2018

Příloha č. 3.: Šetření o nájemném bytů ze dne 31. 5. 2018